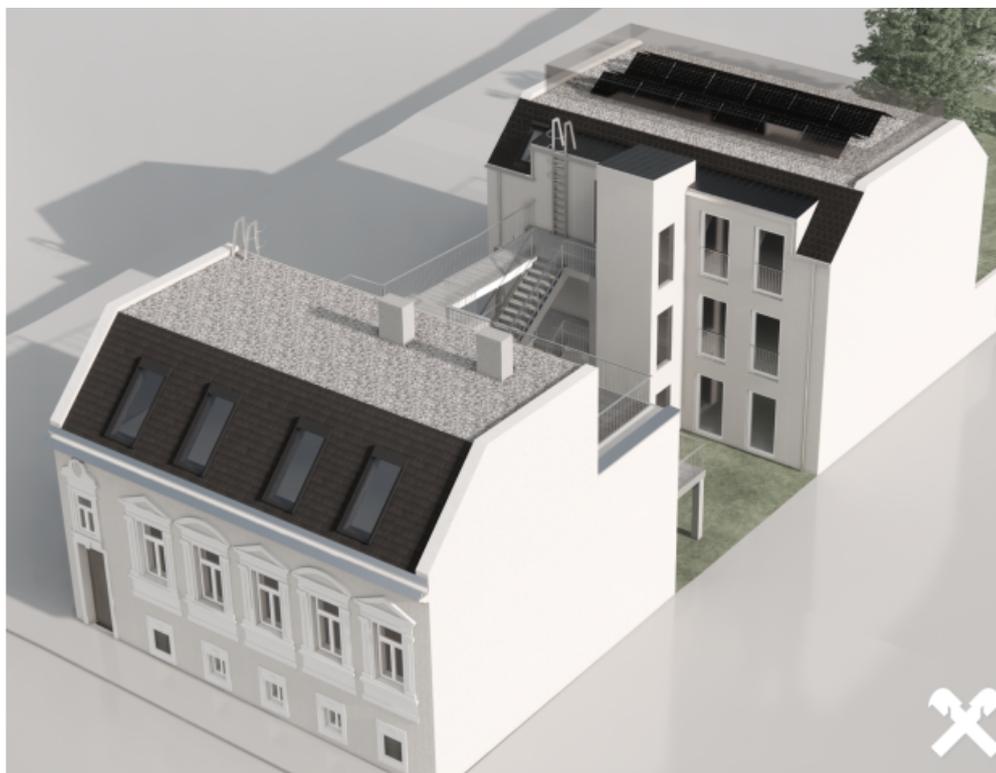




#0001008286

Nur 3 min zur Stadtgrenze Wien!

3400 Klosterneuburg



Kaufpreis: 1.190.000,00 €

Nutzfläche: 511,00 m²

IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
beate.bernleithner@riv.at
+43 664 60 517 517 28





BESCHREIBUNG

Für Entwickler und Anleger

Dieses Bauträgerobjekt liegt in zentraler Lage von Klosterneuburg. Aktuell steht auf der Liegenschaft ein sanierungsbedürftiges, historisches Haus, das im Zuge eines Dachgeschoßausbaus erweitert werden kann. Gartenseitig ist ein Neubau vorgesehen.

Highlights:

3 Minuten mit dem Auto zur Wiener Stadtgrenze

fertige Planung

tolle Grundrisse

Baubewilligung liegt in Kürze vor

beste Infrastruktur

beliebte Wohngegend

Symbiose alt & neu

Insgesamt sind fünf barrierefreie Wohnungen, darunter eine Gartenwohnung, mit Wohnungsgrößen von ca. 100m² und großzügige Freiflächen geplant.

Das Projekt befindet sich derzeit in der behördlichen Einreichphase, die Baubewilligung sollte kurzfristig vorliegen.

Effiziente Baukosten

Da die Planung keinen Keller und kein Stiegenhaus vorsieht, wird von effizienten Errichtungskosten ausgegangen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1900/2024
Baustatus	Geplant

FLÄCHEN

Nutzfläche	511,00 m ²
Grundfläche	673,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	04.07.2023
Gültig bis	03.07.2033
HWB-Wert (kWh/m ² /a)	41,10
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,68
fGEE Klasse	 A+



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.190.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.190.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

WEITERE KOSTEN

Ablöse Stellplätze + Kinderspielplatz (Einmalig)	157.000,00 € exkl. USt.
---	-------------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Beste Infrastruktur

Der Bahnhof Klosterneuburg- Weidling ist in ca. 7 Gehminuten erreichbar ebenso wie Apotheke und Bäckerei. Auch zu diversen Supermärkten hat man nicht weit.

Mit dem Auto erreicht man in ca. 3 Minuten die Stadtgrenze Wien.

Klosterneuburg bietet eine gute Auswahl an Kindergärten und Schulen sowie ein breites Angebot an Sportmöglichkeiten (z.B. Happyland, Strandbad und vieles mehr)

Das hübsche Umfeld lädt zu schönen Spaziergängen ein. Nette Lokale findet man in der näheren Umgebung.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Blumenstube Kolb

Verkehrsanbindung

< 500m: P+R Bahnhof Klosterneuburg-Weidling

Gaststätten

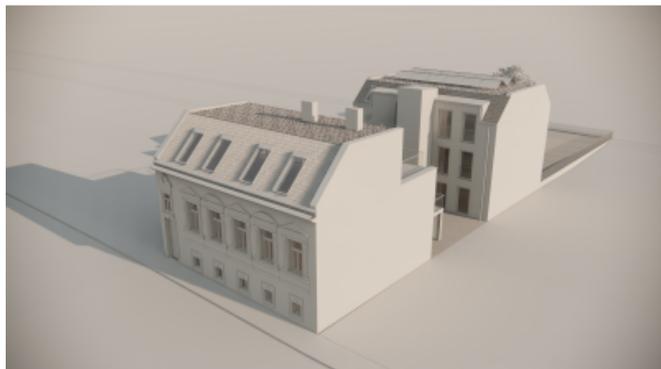
< 500m: Bäckerei Walter Dacho

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Stadtgemeinde Klosterneuburg](#)

