



#0001008286

## Nur 3 min zur Stadtgrenze Wien!

3400 Klosterneuburg



Purchase price: 1.190.000,00 €

Usage Area: 511,00 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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. 100m<sup>2</sup> 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.



**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1900/2024
Construction status	Planned

**AREAS**

Usage Area	511,00 sqm
Base Area	673,00 sqm

**ENERGY CERTIFICATE***Available*

Energy Certificate Date	04.07.2023
Valid until	03.07.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	41,10
HWB Class	 B
fGEE Value	0,68
fGEE Class	 A+

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	1.190.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

**TOTAL**

Total buy price	1.190.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

**ADDITIONAL COSTS**

Ablöse Stellplätze + Kinderspielplatz (Once)	157.000,00 € excl. VAT
---	------------------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### 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.

## INFRASTRUCTURE

### Shopping

< 500m: Blumenstube Kolb

### Transport

< 500m: P+R Bahnhof Klosterneuburg-Weidling

### Gastronomy

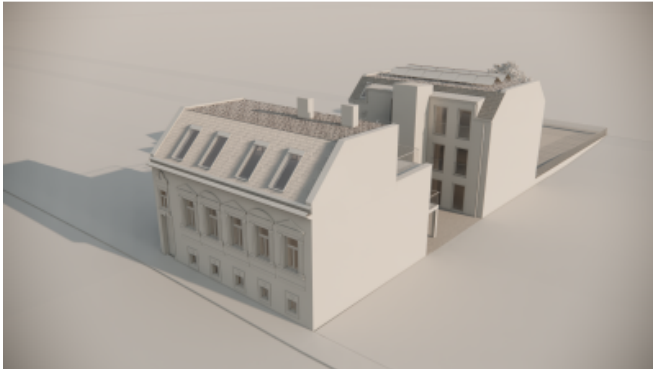
< 500m: Bäckerei Walter Dacho

### Other

< 500m: Raiffeisen Bank



## GALLERY



## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Stadtgemeinde Klosterneuburg](#)

