



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 157883

erstellt am : 18.06.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599000€

Straße:

3400 Klosterneuburg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Paul Kneisz

Tel:

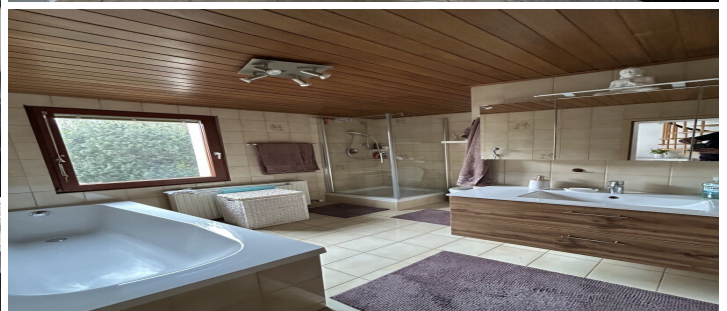
kneisz@grabner-immobilien.at

Wohnfläche: 362m²

Nutzfläche: 392m²

Grundfläche: 397m²

+++Renditeobjekt im Zentrum von Klosterneuburg zu verkaufen!+++



+++Renditeobjekt im Zentrum von Klosterneuburg zu verkaufen!+++

Im Herzen von Klosterneuburg gelangt dieses vielseitige Mehrparteienhaus mit Entwicklungspotenzial zum Verkauf ? ideal für Investoren, Bauträger oder Eigennutzer mit Weitblick.

#Objektbeschreibung:

Das Bestandsgebäude gliedert sich in mehrere Wohneinheiten und Nutzflächen auf und bietet insgesamt eine Nutzfläche von rund 392 m² zuzüglich Keller-, Lager- und Außenflächen.

Erdgeschoss ? ca. 225 m²

Wohnung I ? ca. 70 m²

Wohnung II ? ca. 40 m²

Wohnung III ? ca. 115 m² (aktuell im Rohbau ? ideal zur individuellen Gestaltung)

Obergeschoss ? ca. 117 m²

Zugang über eigenen Treppenaufgang

Großzügiges Wohnzimmer

Schlafzimmer

Zwei Kinderzimmer ? ideal für Familien

Keller ? ca. 20 m²

Praktischer Lagerraum

Zusätzliche Flächen:

Carport ? ca. 16 m²

Schuppen/Lagerfläche ? ca. 30 m²

Innenhof/Freifläche ? ca. 100 m² ? einladender Außenbereich mit Gestaltungspotenzial

Technische Ausstattung:

Solide Massivbauweise

Doppelt verglaste Holzfenster

Gas-Zentralheizung

Widmung: Bauland-Kerngebiet ? zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten

Energieausweis in Vorbereitung / vorhanden (bitte ergänzen)

Sanierungen & Bauhistorie:

Dachgeschossausbau ca. 1990

Fenstertausch & Innenhofgestaltung ca. 1980

Lage ? zentral und begehrt:

Die Liegenschaft befindet sich in absolut zentraler Lage von Klosterneuburg, nur wenige Gehminuten vom Stadtplatz entfernt. Sämtliche Nahversorger, Schulen, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu Wien macht das Objekt zusätzlich attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber.

Fazit:

Ein interessantes Renditeobjekt mit Substanz und Potenzial in bester Lage von Klosterneuburg. Ob zur Vermietung, zum Ausbau oder zur Eigennutzung ? hier bieten sich zahlreiche Optionen für kreative Investoren.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht, um einen gemeinsamen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Gerne stehe ich Ihnen auch abends und am Wochenende zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

+43(660) 3 817 517

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Arzt <500m Apotheke <500m Klinik
<3.500m Krankenhaus <1.000m Kinder & Schulen Schule
<500m Kindergarten <500m Universität <4.500m Höhere Schule
<7.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum
<5.000m Sonstige Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post

<1.500mPolizei <1.500mVerkehrBus <500mStraßenbahn
<6.000mU-Bahn <8.000mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss
<2.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 397m²

Wohnfläche: 362m²

Nutzfläche: 392m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Zimmer: 9

Bäder: 2

Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

Kontaktinformationen

Vorname: Paul

Nachname: Kneisz

E-Mail: kneisz@grabner-immobilien.at