



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 191447

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1350000€

Straße:

3400 Klosterneuburg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

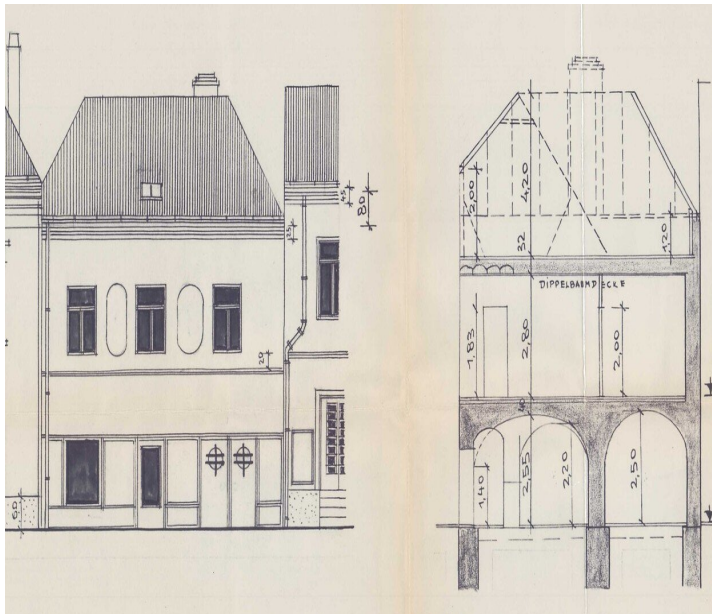
Rudolf Lackner

Tel: +43 699 / 10422336

lackner@netmakler.at

Grundfläche: 145m²

Historisches Stadthaus im Herzen von Klosterneuburg



Das Stadthaus befindet sich nur eine Gehminute vom Rathausplatz entfernt und spiegelt in seiner Architektur verschiedene Epochen der Klosterneuburger Geschichte wider. Das genaue Baujahr lässt sich nicht eindeutig bestimmen. Es wird jedoch angenommen, dass die Grundmauern aus dem 15. Jahrhundert stammen. Nach einem Großbrand wurde das Gebäude im 16. Jahrhundert auf diesen Fundamenten neu errichtet. Das Haus steht unter Ensembleschutz (dieser bezieht sich auf den historischen Straßenzug und dient der Erhaltung eines architektonisch harmonierenden Gebäudeverbundes). Der Ensembleschutz betrifft in erster Linie die Erhaltung der Fassade. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Im Inneren beeindruckt das Stadthaus durch historische Gewölbe, massive Mauern, eine

charaktervolle Raumaufteilung sowie großzügige Terrassen. Insbesondere die Dachterrasse bietet ein Wohn- und Lebensgefühl, das in jüngeren Gebäuden kaum zu finden ist.

Flächen:

Grundstück: ca. 145 m²

Flächenwidmung: BK-HE-G (Baulandkerngebiet-Handelseinrichtung-Erdgeschosszone)

Bebauungsbestimmung: 75 | g | II (75% Bebauungsdichte / Geschlossen / Bauklasse 2)

-Gesamte Wohn- Gewerbe und Nutzfläche: ca. 224 m²

-Wohnnutzfläche: ca. 135 m²

-Erdgeschoss - Widmung Gewerbe / Bürofläche: ca. 89 m²

-Terrasse- Obergeschoss: ca. 20,3 m²

-Terrasse- Dachgeschoss: ca. 41,7 m²

-3 Kellergewölbe: gemeinsam ca. 29,6 m²

Erdgeschoss- ca. 89,15 m²

1 Eingangsbereich: ca. 10,85 m²

1 Geschäft: ca. 30,73 m²

1 Atelier: ca. 21,00 m²

1 Lager (06): ca. 11,27 m²

1 Lager (07): ca. 6,56 m²

1 Heizraum: ca. 7,16 m²

1 Innenhof: ca. 8,52 m²

Obergeschoss:

- ca. 81,77 m²

1 Vorraum / Gang: ca. 10,62 m²

1 Wohnzimmer mit Kamin: ca. 34,77 m²

1 WC: ca. 1,63 m²

1 Bad mit Dusche: ca. 4,26 m²

1 Küche: ca. 4,09 m²

1 Abstellraum: ca. 4,78 m²

1 Zimmer: ca. 17,93 m²

1 Zimmer: ca. 3,70 m²

1 Terrasse: ca. 20,34 m²

Dachgeschoss:

- ca. 53,60 m²

1 Vorraum / Gang: ca. 12,39 m²

1 Schlafzimmer: ca. 22,77 m²

1 WC: ca. 2,27 m²

1 Bad mit Dusche: ca. 5,99 m²

1 Abstellraum: ca. 10,17 m²

1 Terrasse: ca. 41,74 m²

Keller:

3 Gewölbe - gemeinsam ca. 29,6 m²

Ausstattung:

Zwischen 1972 und 1973 wurde das gesamte Gebäude umfassend modernisiert. Um das Jahr 2000 erfolgte die Installation einer Gasheizung mit Radiatoren sowie eines 200-Liter-Warmwasserboilers. Circa im Jahr 2017 wurden sämtliche Kunststofffenster und Terrassentüren in zweifach verglaster Ausführung erneuert, ebenso wurden die Fenster und Auslagen im Geschäftsbereich neu ausgeführt. Das Eternitdach wurde zuletzt im Jahr 2022 übergeben, die Kamineinfassung im Jahr 2024 vollständig erneuert.

Kaufkonditionen:

Verfügbar: nach Vereinbarung

Besichtigungstermine:

Bitte beachten Sie, dass das Stadthaus noch bewohnt ist. Besichtigungen können daher ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und Absprache mit mir erfolgen.

Monatliche Kosten:

-Gemeindeabgaben: ca. 109,0 ? / Monat

Kaufpreis: 1.350.000,0 ?

Vertragserrichter:

Notar Mag. Reinhard Wittmann

1140 Wien, Hütteldorfer Str. 112 / Stiege 6 im Hof

1,1% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt. und Barauslagen.

Nicht enthalten sind die im Zusammenhang mit einer Finanzierung entstehenden Kosten (insbesondere jene für die Eintragung eines Pfandrechts) sowie sämtliche Kosten und Gebühren, die im Falle einer grundverkehrsbehördlichen Abwicklung anfallen.

Abgaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen: HWB: 200 kWh/m²a / Klasse EfGEE: 2,49 / Klasse DDer Energieausweis ist bis 27.07.2035 gültig.

Öffentliche Anbindung:

Die Anbindung Richtung Wien ist sehr bequem: Mit der Schnellbahn S40 gelangt man vom nahegelegenen Bahnhof Klosterneuburg-Kierling in etwa 15-30 Minuten ins Zentrum Wiens.

Zusätzlich gibt es Busverbindungen, z.B. die Linie 400, die Klosterneuburg mit Wien verbinden; Bus-Haltestellen sind nur wenige Gehminuten von der Leopoldstraße entfernt.

Für den Nahverkehr innerhalb Klosterneuburg gibt es Stadt- und Regionalbusse, Stadttaxi, Bahn sowie Fahrrad- und Radwegmöglichkeiten.

Lage / Infrastruktur:

Klosterneuburg liegt direkt nördlich von Wien, eingebettet zwischen Donau und Wienerwald und verbindet damit städtische Nähe mit naturnaher Umgebung.

Die Leopoldstraße gehört zum Zentrum bzw. Altstadtbereich von Klosterneuburg, mit kurzen Wegen zu wichtigen städtischen Einrichtungen mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie Bäckereien, Ärzte und Apotheken. Verwaltung und Behörden sind in kurzer Distanz erreichbar: Zum Beispiel befindet sich eine Außenstelle der Behörde in der Leopoldstraße. In unmittelbarer Nähe bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten eine ideale Gelegenheit zur Erholung und Bewegung im Grünen.

Auf unserer Homepage www.netmakler.at steht Ihnen unter der Eingabe der Objektnummer 1858/10200 ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung.

Kontaktperson: Rudolf Lackner

Falls Sie weitere Informationen zum Objekt benötigen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, können Sie mich gerne per Mail unter Lackner@netmakler.at oder telefonisch +43 699/10422336 kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zu verrechnen. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 145m²

Nutzungsart: Haus

Zimmer: 4

Bäder: 2

hwbwert: 200m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.49m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1350000€

Kontaktinformationen

Vorname: Rudolf

Nachname: Lackner

Tel.: +43 699 / 10422336

E-Mail: lackner@netmakler.at