Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 172240

erstellt am : 22.09.2025

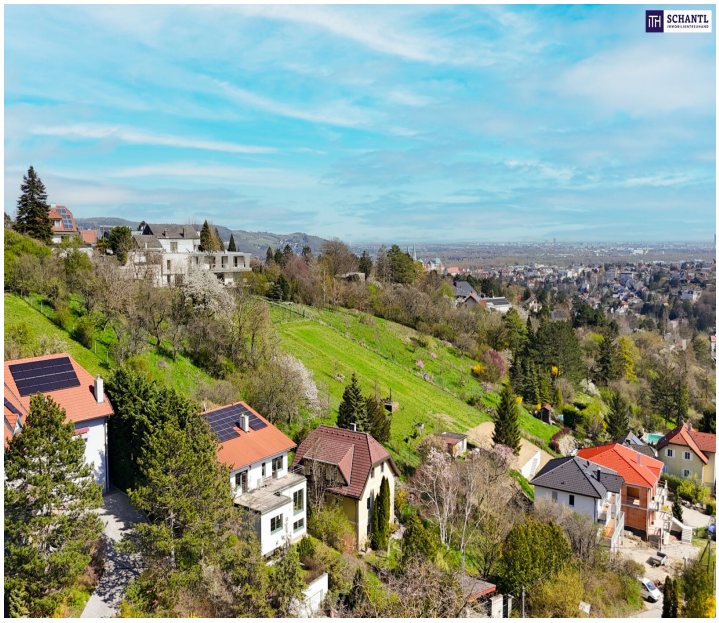
Objekttyp: 1
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:2500000€
Straße: Fellergraben
3400 Klosterneuburg
Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Tatiana Sagmeister
Tel: +43 660 60 11 222
tatiana.sagmeister@schantl-ith.at

Grundfläche: 4256m²

Fantastischer Fernblick in ruhiger Wohngegend ?
ideal für Ihr Eigenheim!



Zum Verkauf werden drei Baugrundstücke angeboten, die zusammen mit einer angrenzenden Fläche für Land- und Forstwirtschaft in einer der begehrtesten Lagen von Klosterneuburg veräußert werden.
Die Grundstücksfläche von insgesamt 4.256 m² teilt sich wie folgt auf:

Grundstück 1564/1 (Bauplatz "A"): 507 m²
Grundstück 1564/4 (Bauplatz "B"): 500 m²
Grundstück 1564/2 (Bauplatz "C"): 500 m²
Grundstück 1565 (Restfläche, Land- und Forstwirtschaft): 2749 m²

Grundstück 1564/1 (Bauplatz "A"):

Grundstücksfläche: 507 m²
Bebaurbare Fläche ca. 126 m²
Widmung: Bauland, Wohngebiet
Baulandbeschränkung: für 2 Wohneinheiten
Bebauungsdichte: ?0.00? (Bebauungsdichte von 25% / siehe Bebauungsvorschriften)
Bebauungsweise: offene Bauweise
Bauklasse: I und II:

Bauklasse I: bis 5 m
Bauklasse II: über 5 bis 8 m

Hanglage
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes 1564/4 (Bauplatz "B"), des Grundstückes 1564/2 (Bauplatz "C") und des Grundstückes 1565 (Restfläche, Land- und Forstwirtschaft): 3,5 m von der Baugrenze, siehe Teilungsplan

Grundstück 1564/4 (Bauplatz "B"):

Grundstücksfläche: 500 m²
Bebaurbare Fläche ca. 125 m²
Widmung: Bauland, Wohngebiet
Baulandbeschränkung: für 2 Wohneinheiten
Bebauungsdichte: ?0.00? (Bebauungsdichte von 25% / siehe Bebauungsvorschriften)
Bebauungsweise: offene Bauweise
Bauklasse: I und II:

Bauklasse I: bis 5 m
Bauklasse II: über 5 bis 8 m

Hanglage
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes 1564/4 (Bauplatz "B") und zu Lasten des Grundstückes 1564/1 (Bauplatz "A"): 3,5 m von der Baugrenze, siehe Teilungsplan
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes des Grundstückes 1564/2 (Bauplatz "C") und des Grundstückes 1565 (Restfläche, Land- und Forstwirtschaft): 3,5 m von der Baugrenze, siehe Teilungsplan

Grundstück 1564/2 (Bauplatz "C"):

Grundstücksfläche: 500 m²
Bebaurbare Fläche ca. 125 m²
Widmung: Bauland, Wohngebiet
Baulandbeschränkung: für 2 Wohneinheiten
Bebauungsdichte: ?0.00? (Bebauungsdichte von 25% / siehe Bebauungsvorschriften)
Bebauungsweise: offene Bauweise
Bauklasse: I und II:

Bauklasse I: bis 5 m
Bauklasse II: über 5 bis 8 m

Hanglage
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes 1564/2 (Bauplatz "C") und zu Lasten des Grundstückes 1564/1 (Bauplatz "A") und des Grundstückes 1564/4 (Bauplatz "B"): 3,5 m von der Baugrenze, siehe Teilungsplan

Grundstück 1565

Grundstücksfläche: 2749 m²
Widmuns: Grünland, Land- und Forstwirtschaft
Das Grundstück ist nicht in Grenzkataster eingetragen

Die Grundstücke 1564/1, 1564/4 und 1564/2 sind in Grenzkataster eingetragen.
Lt. Abfrage beim Altlastenportal sind die im sichtbaren Kartenausschnitt keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Die laufende Kosten werden demnächst noch bekanntgegeben.
Share Deal möglich.
Welcome Home!
Die Stadt selbst bietet nicht nur kulturelle Schätze, sondern auch eine charmante Altstadt mit gepflasterten Straßen, historischen Gebäuden und gemütlichen Cafés. Die landschaftliche Schönheit der Umgebung, die durch die Donau und die umliegenden Hügel geprägt ist, verleiht Klosterneuburg eine idyllische Atmosphäre.
Klosterneuburg ist nicht nur ein Ort mit Geschichte und Kultur, sondern auch ein Hotspot der Weinproduktion. Die umliegenden Weinberge sind bekannt für ihre qualitativ hochwertigen Weine, die in den örtlichen Weingütern verkostet werden können.
Wenn Sie möchten, dass Ihre Kinder in einer sicheren und freundlichen Umgebung aufwachsen, ist Klosterneuburg ein hervorragender Ort dafür. Die Stadt zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität aus und bietet zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, die auf eine qualitativ hochwertige Ausbildung und Betreuung ausgerichtet sind.
Der Alltag Ihrer Kinder ist bestens strukturiert und abwechslungsreich gestaltet. In Klosterneuburg stehen zahlreiche Angebote zur Auswahl, darunter Taekwondo, Fußball, Englischkurse für Kinder aller Altersgruppen, Schwimmkurse, Tenniskurse und vieles mehr!
Die lokale Gemeinschaft organisiert regelmäßig Veranstaltungen und Festivitäten, bei denen sich Bewohner jeden Alters zusammenfinden, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.
Besichtigungen:
Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!
Unser Service für Sie
Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.
Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!
www.schantl-ith.at
Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung

zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Grundfläche: 4256m²

Nutzungsart: Grundstück

Preisinformationen

Kaufpreis: 2500000€

Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana
Nachname: Sagmeister
Tel:: +43 660 60 11 222
E-Mail: tatiana.sagmeister@schantl-ith.at