



## VERKAUFT - Doppelhaus mit großem Grundstück möglich!

3400 Klosterneuburg, Österreich

Nähe: Eliteuni IST Austria



**Eckdaten Objektnummer 566**

**Wohnfläche:** ca. 139 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 1.542 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche:** ca. 3.387 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** teilmöbliert

**Beziehbar:** sofort

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 1959

**Heizung:** Zentralheizung

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 4

**Balkon:** 1 (ca. 3 m<sup>2</sup>)

**Garagen:** 2

**Bad:** 1

**WCs:** 2

### Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

**Mobil:** +43 664 22 98 981

**Telefon:** +43 2243 214 06

**Fax:** +43 2243 214 06 10

**E-Mail:** [d.deutsch@remax-magic.at](mailto:d.deutsch@remax-magic.at)



## Detailbeschreibung

Sie suchen nach einem großen Grundstück, weitläufig und vielleicht noch unberührt? Dann sollten Sie hier weiterlesen.

Am Rand von Klosterneuburg, nahe der Elite-Universität IST Austria, liegt in Maria Gugging in einer ruhigen Seitengasse dieses ca. 3.387m<sup>2</sup> große, etwas hangige, aber tolle Grundstück.

Ca. 1.542 m<sup>2</sup> davon sind Bauland, darauf steht ein Haus Bj. ca. 1959, welches sich substantiell in einem durchaus ausbaufähigen Zustand befindet. Alt, aber gut und durchaus noch erweiterbar. Gesamt kann auf dem Grundstück immerhin eine Fläche von ca. 229 m<sup>2</sup> verbaut werden.

Zurzeit verfügt das Haus über vier Zimmer, eine große Küche, sowie ein Badezimmer und zwei WC auf zwei Ebenen. Im Obergeschoß ließe sich durch die Einbindung der seitlichen Dachböden noch etwas Raum dazugewinnen.

Das Haus ist voll unterkellert, viele Kellerräume warten hier auf ihre Verwendung. Auch ein richtiger uriger Erdkeller würde sich hervorragend als Weinkeller eignen.

Durch den Umstand, dass das Haus in den Hang gebaut wurde, befinden sich die vorderen Kellerräume außerhalb des Hanges und sind somit auch bestens als weitere Zimmer geeignet – selbstverständlich aber erst nach einem Umbau.

Die Technik im Haus ist sicherlich überholungsbedürftig, liebt man es eher einfach, ist das Haus aber sofort bezugsbereit. Grundsätzlich stehen keine wesentlichen Reparaturarbeiten an.

Die restlichen ca. 1.845 m<sup>2</sup> reichen fast bis zum Wald hinauf, hier eröffnen sich für Sie weitere Möglichkeiten wie z.B. eine Bienenzucht mit eigener Honigproduktion oder der Aufbau einer Perma-Kultur mit dem Konzept, welches auf die Schaffung von dauerhaft funktionierenden nachhaltigen und naturnahen Kreisläufen zielt.

Möchten Sie es nicht so wissenschaftlich, können Sie auch nur Ihre eigenen Marillen, Äpfel, Birnen oder Apfelbäume pflanzen, Ihr eigenes Gemüse ziehen und den Garten einfach nur als Auslauf für die Familie verwenden.

Ist Ihnen auch das zuviel, brauchen Sie mit der Fläche gar nichts zu machen. Die Bauern und die Schafe freuen sich auf Ihre "Grasspende".

Die Umgebung ist schon eher ländlich, trotzdem sind Sie zu Fuß in zwei Minuten beim Bus nach Klosterneuburg-Zentrum, der dann gleich weiterfährt nach Heiligenstadt zur U-Bahn.

Ziehen Sie sich feste Schuhe an und erklimmen Sie mit mir mal das oberste Spitzel des Grundstückes, ganz beim Wald. Hier atmet man die Luft noch ganz anders. Ich freu mich schon auf Ihren Anruf!

## Ausstattung

Gas, Zentralheizung, Garage, Massiv







# RE/MAX<sup>®</sup> Magic



