

**VERKAUFT - Retreat Forever – Wo die Seele Urlaub macht!**



**VERKAUFT**

Gerne vermittele ich auch Ihre Immobilie!



**Objektnummer: 1078**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 187,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

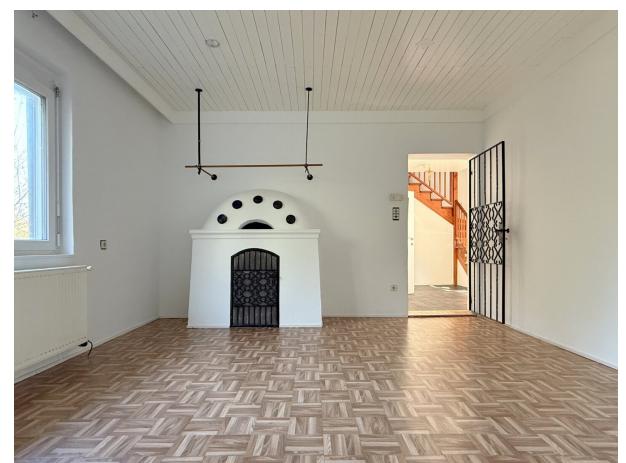
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. András Vécsey**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

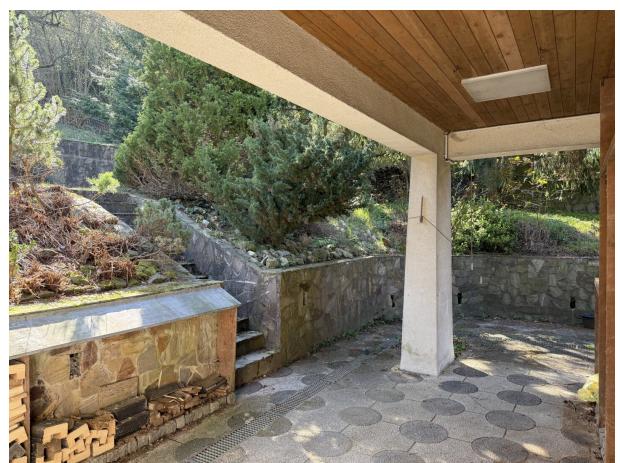
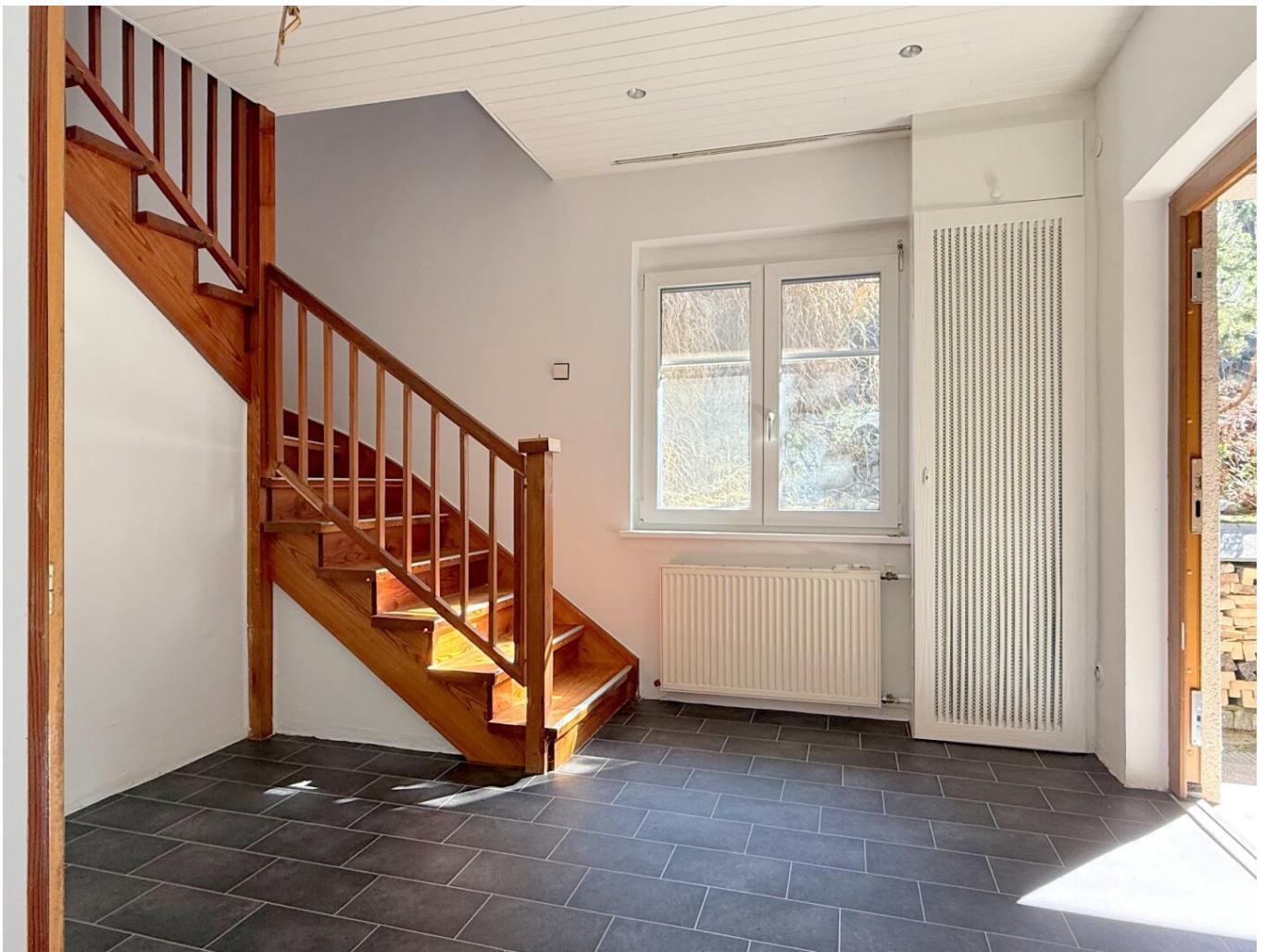
T +43 2243 21406



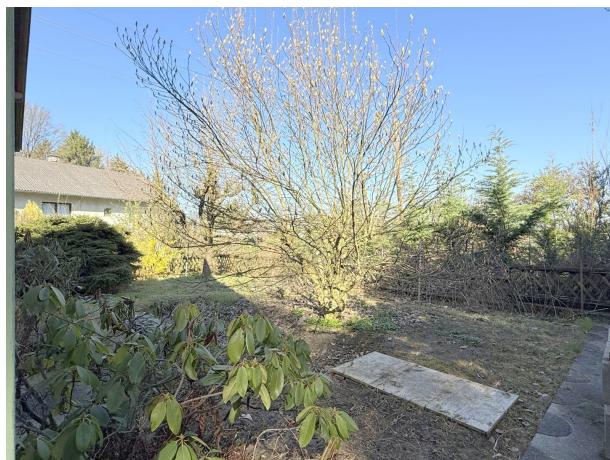












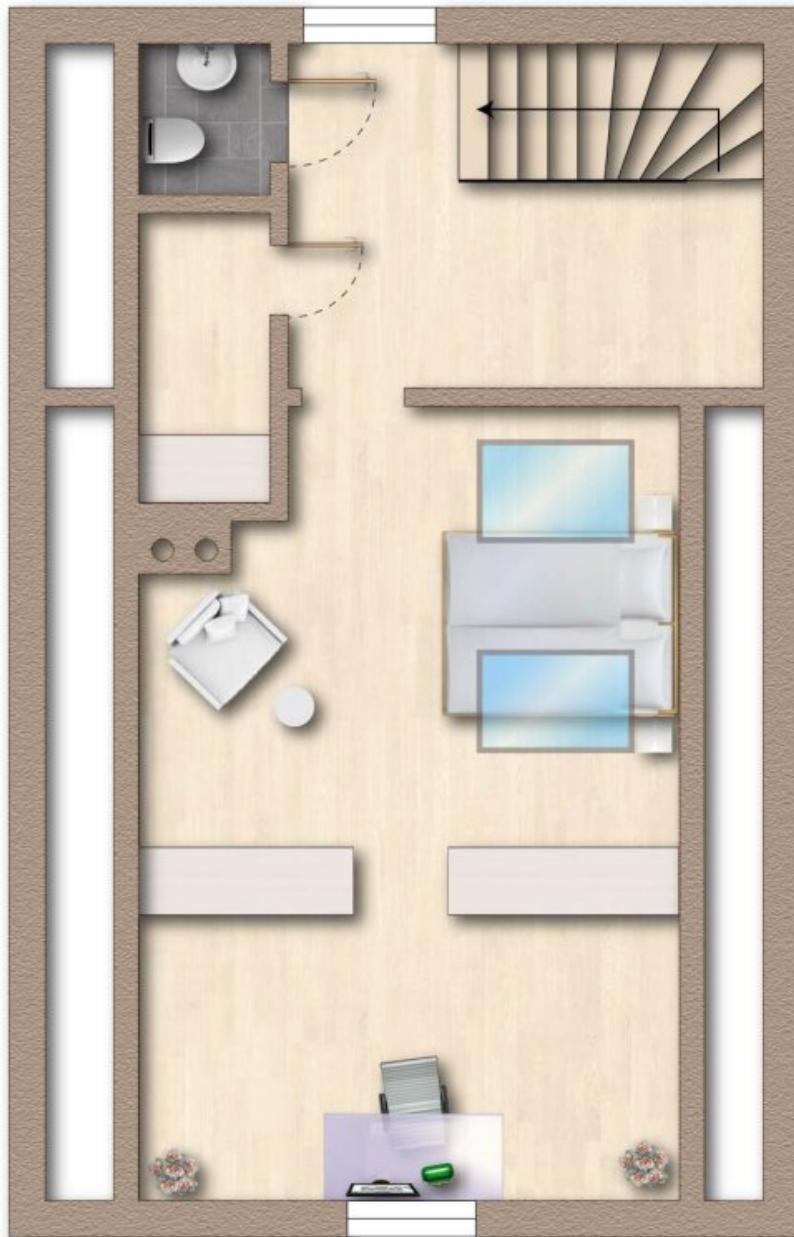






 **RE/MAX** Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5



 **RE/MAX** Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

# Objektbeschreibung

Nur wenige Minuten vom Wiener Stadtrand entfernt, und doch mitten im Grünen: Wer die kleine Sackgasse am Ende des Alltags erreicht hat, lässt das Stadtleben endgültig hinter sich. Noch einmal rechts, ein kurzes Stück bergauf – etwa 100 Meter zu Fuß auf einem schmalen, naturbelassenen Weg – und schon betritt man ein anderes Kapitel. Willkommen auf der Wiener Alm, einem Ort, wo Stille hörbar wird, die Luft nach Wald duftet und sich jeder Tag ein bisschen wie Urlaub anfühlt.

Was hier sofort auffällt: die Ruhe. Kein Autolärm, keine Hektik – nur Natur pur und dieses Gefühl von Freiheit. Die Nachbarn? Sind zwar irgendwo da, aber gefühlt weit, weit weg. Wer hier lebt, lebt für sich – und das ist Luxus wie er im Buche steht. Die Zufahrt endet auf der Straße – weiter geht es autofrei, ungestört, fast wie auf der Alm über 1.000 Meter, wo man einander freundlich zunickt, aber den Tag ganz für sich haben darf.

Das Grundstück selbst ist rund 1.914 m<sup>2</sup> groß und eingebettet in eine sanfte Lichtung des Wienerwalds. Ein Bestandshaus, welches bereits über 100 Jahre am Buckel hat, der Zubau allerdings erst ca. 60 Jahre jung ist, steht bereit – offiziell als „Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ geführt, mit rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bereit für kreative Ideen.

Innen finden sich Wohnzimmer, 1 ½ Schlafzimmer Küche, Bad, WC sowie ein Lagerraum.

Hier regiert der Wald – und das ist auch gut so. Statt Straßenlärm hört man Vogelgezwitscher, statt Nachbars Rasenmäher vielleicht mal ein Reh im Unterholz. Der angrenzende Wienerwald gehört nicht nur zum Europaschutzgebiet, sondern auch zum täglichen Bühnenbild dieses außergewöhnlichen Grundstücks.

Die Sonne? Hat hier im Sommer freie Bahn. Die Luft? So klar, daß man sie fast schmecken kann. Und eingezäunt ist das Grundstück auch – ganz bodenständig, ohne viel Tamtam. Aber mit dem klaren Versprechen: Hier draußen beginnt das echte Leben.

Wer sich nach Unabhängigkeit sehnt, nach einem Leben mit den Jahreszeiten, findet hier das perfekte Setting. Brot backen, Marmelade einkochen, Gemüse anbauen, Holz hacken – das ist hier keine romantische Idee, sondern gelebter Alltag – Earthkeeper aufgepasst!

Kinder wachsen hier auf wie im Bilderbuch: mit Erde unter den Fingernägeln, Barfuß über Wiesen, Baumhäuser statt Tablets. Kurz: ein Ort, an dem man 100 Jahre alt wird, einfach weil man draußen lebt, durchatmet und sich mit jedem Sonnenaufgang neu freut.

Auch wenn sich das Leben hier wunderbar analog anfühlt – die Grundversorgung ist alles andere als rückständig. Stromanschluss samt aktuellem E-Befund? Vorhanden. Wasser? Kommt klassisch über die Ortswasserleitung. Telefon und Internet? Anschlussfähig. Und für alle, die auf Autarkie setzen: Ein hauseigener Brunnen steht bereit – perfekt für alle, die ihr

Gemüse nicht nur selbst anbauen, sondern auch selbst gießen wollen.

Geheizt wird mit einem Holzofen für die Übergangszeit – urig, gemütlich, effektiv. An kalten Wintertagen sprang früher eine Ölheizung mit 4.000-Liter-Tank ein, ob diese noch funktionsfähig ist, muss allerdings noch getestet werden. Aber auch ohne der wird's warm und stimmungsvoll.

Ein kleines Highlight gibt's zusätzlich, der vom Haupthaus getrennt begehbar Bergkeller mit rund 15 m<sup>2</sup> – ein echtes Naturkühlhaus. Hier lagert man selbstgeerntete Schätze, Saft, Eingekochtes – oder einfach die gute Flasche Wein. Daneben ein zusätzlicher kleiner Raum, ideal für Werkzeug oder Tüftelzeit. Auch die Steuerung der ressourcenschonenden Bewässerung findet hier Platz – Grundwasser inklusive.

Sie sind anders und möchten so auch leben? Dann sind Sie hier genau richtig, wir freuen uns schon auf Ihren Anruf. Ziehen Sie sich feste Schuhe an und schon geht's los.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap