

**VERKAUFT - Im Spiegel der Elemente – Eigengrund am Silbersee!**



**Objektnummer: 1125**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Laube-Datsche-Garten
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3421 Höflein an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1943
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg













## Objektbeschreibung

Manche Orte tragen von selbst eine gewisse Magie in sich. Dieses Kleingartenhaus in Höflein an der Donau gehört zweifellos dazu. Eingebettet zwischen dem stillen Silbersee und dem mächtigen Fluss, scheint hier jedes Fenster wie ein Bilderrahmen: egal wohin man blickt – es ist immer Wasser.

Die Lage ist einzigartig: ruhig, fast abgeschieden, und dennoch direkt am Donauradweg gelegen. Nur wenige Nachbarn, dafür viel Natur und ein Stück Freiheit, wie man es heute kaum mehr findet.

Dass es sich hier um Eigengrund handelt, macht die Sache noch besonderer – im Kleingartengebiet eine echte Rarität. Das Haus selbst steht auf soliden Stelzen – nicht aus architektonischer Spielerei, sondern weil die Donau manchmal näher rückt, näher als man denkt. Doch statt Belastung ist das ein Teil des besonderen Charakters: Wer hier wohnt, lebt im Einklang mit der Natur und ihren Launen, zählt fast zu den Auserwählten, die solch ein Privileg genießen dürfen.

Das Häuschen selbst wurde in den 40er-Jahren errichtet – doch man sieht ihm dieses Alter keineswegs an. Im Gegenteil: Es wirkt frisch und gepflegt, nicht zuletzt, weil das Dachgeschoss erst um 1996 ausgebaut wurde. Insgesamt stehen Ihnen im Wohngeschoss rund 35 m<sup>2</sup> zur Verfügung, dazu im Dachgeschoss geschätzte 20 m<sup>2</sup>. Pläne sind leider keine vorhanden, die Flächenangaben beruhen daher auf Schätzungen,

Drinnen empfängt einen eine warme, urige Atmosphäre. Viel Holz, gemütlich, aber nicht überladen – eher so, als hätte sich eine kleine Almhütte an den Donauarm verirrt.

Vom Wohnzimmer öffnet sich eine Terrasse mit Blick auf den Fluss, besonders zauberhaft, wenn abends die beleuchteten Schiffe vorbeiziehen.

Die kleine, abgetrennte Küche zeigt in die andere Richtung – zum Silbersee, wo das Wasser still daliegt und den Tagesrhythmus bestimmt. Ein späterer Zubau beherbergt das Bad mit Dusche und WC.

Die Wendeltreppe windet sich hinauf in das Dachgeschoss, wo die Schrägen sich so freundlich neigen, als wollten sie gleich eine Decke über einen breiten. Ein Raum, der von selbst Gemütlichkeit verströmt – offen genug, um frei zu atmen und geborgen genug, um die Welt da draußen einfach draußen zu lassen. Durch das Fenster huscht der Blick wieder hinüber zur Donau, die hier oben fast wie ein nächtlicher Geschichtenerzähler wirkt.

Unter dem Haus verbirgt sich ein verbautes Pfeilergeschoss – praktisch für alles, was der Garten verlangt. Apropos Garten: er ist großzügig und sonnig, mit einem kleinen Türchen, das direkt Richtung Silbersee führt. Nur – der Weg dorthin wird momentan von einer

Brombeerhecke bewacht, die sich wie eine wilde Mauer vor das Ufer gelegt hat. Man kann sie natürlich bezwingen – oder man nimmt sie mit einem Augenzwinkern als Teil dieser ungezähmten Idylle hin.

Makellos ist das Haus zwar nicht, dafür hat es umso mehr Charme – und genau um das geht es hier.

Und weil dieses Haus kein reines Sommerkind ist, lohnt es sich, auch an den Winter zu denken. Dann wird es fast noch stimmungsvoller: Wenn draußen die Donau Nebel aufsteigen lässt und der Silbersee wie verzaubert daliegt, sitzt man drinnen mit einer Tasse Tee oder einem Glas Rotwein und fühlt sich, als hätte die Welt kurz Pause gedrückt. Die Holzvertäfelungen knistern leise, die Dachschrägen machen es noch geborgener – und plötzlich versteht man, warum sich hier viele Jahre schon Menschen das ganze Jahr wohlfühlt haben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Machen Sie sich ein Bild und uns ein Angebot.

Dieses Angebot wird mit unserem Digitalen Angebots Verfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar. Sie entscheiden, welches Angebot uns erreicht.

Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich je nach Nachfrage nach oben oder nach unten bewegen kann. Vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!**

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