

## Tiroler Herz im Kleingarten-Riesenformat!



Vorderansicht

**Objektnummer: 1118**

**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>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<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

Dieses kleine, aber wirklich feine Refugium liegt in Klosterneuburg, am Durchstich, in der sogenannten Kleingartensiedlung „Schwarze Au“. Eine Lage, die Natur und Stadt perfekt verbindet: nur einen Steinwurf entfernt von bester Infrastruktur in Klosterneuburg. Auch ohne Auto ist die Anreise bequem – Bahn- und Busstation sind ganz in der Nähe.

Wer den Durchstich kennt, weiß: Hier liegen sie, die stillen Rückzugsorte zwischen Donau und Grün. Und plötzlich, nach dem Radweg, ein schmaler Fußweg – und dieses Sommerhaus, das eigentlich mehr ist als ein Sommerhaus.

1996 begonnen, 2004 vollendet, steht es heute da wie aus dem Bilderbuch. Massiv gebaut, nicht bloß ein Holzriegel – sondern ein hochwertiges Ziegelhaus, das den Charme eines Landhauses mit der Beständigkeit eines Wohnhauses verbindet.

Ein paar Stufen hinauf, durch den Windfang, der Garderobe und Ankommen elegant vereint – und schon ist man mitten im Herz des Hauses: der Tiroler-Stube. Sie ist ein einziger Raum, aber einer, der einen sofort in Beschlag nimmt. Die kräftigen Holzbalken verleihen ihr den Charakter eines behaglichen Landrefugiums. Vis-à-vis flackert der besonders effiziente Speckstein-Ofen – praktisch, schön und Mittelpunkt zugleich. Sein Knistern ersetzt kalte Stromwärme durch echtes Feuer, und der Holzvorrat in der Nische wird fast schon Teil der Einrichtung.

Die Küche fügt sich harmonisch ein, großzügig ausgestattet und doch im besten Sinne gemütlich. Gleich daneben der Essplatz mit Bankerl – ein Ort für Mahlzeiten, Gespräche und das berühmte „Noch-ein-bisschen-Sitzenbleiben“. Die Wohnlandschaft daneben: weich gepolstert, einladend, perfekt für lange Abende mit Buch, Fernseher oder einfach nur dem Feuer. Unter den Füßen warmer Vollholz-Dielenboden, vor den Augen der Blick in den Garten – und öffnet man die Türe, erweitert sich der Raum ins Freie. Der vorgelagerte Balkon, südseitig, mit Sonne von früh bis spät, schenkt ein Panorama bis hinauf zum Stift und zur Martinskirche. Drinnen Geborgenheit, draußen Weite – schöner lässt sich Wohnen kaum verbinden.

Auch das Badezimmer ist durchdacht: kompakt, hell, mit Dusche, WC und Fenster zum Lüften.

Das Dachgeschoss, über eine Ausziehleiter erreichbar, wirkt wie ein kleines Abenteuer. Kein klassischer Wohnraum, sondern ein heimeliges Nest unter den Dachschrägen. Der Platz wurde bestmöglich genutzt: ein Schlafzimmer, Stauraum für die Garderobe und sogar ein eigenes WC. Für große Leute vielleicht nicht ideal – dafür umso putziger, charmant und gemütlich.

Unter dem Haus liegt ein eigenes Pfeilergeschoss – eine clevere Lösung, die reichlich Stauraum schafft und zugleich Haustechnik und Hauswasserwerk beherbergt. Ergänzt wird

das Ganze durch eine moderne Photovoltaikanlage mit 7,5 kW Batterie (erst 1,5 Jahre alt und erweiterbar), die zuverlässig Energie liefert.

Draußen dann das volle Sommerglück: auf ca. 280 m<sup>2</sup> ein liebevoll angelegter Garten mit Blumen, Sträuchern und stillen Ecken. Im Zentrum ein Pool, solarbeheizt, der schon am Vormittag zum Hineinspringen einlädt. Unterhalb des Hauses liegt eine großzügige Terrasse – perfekt für Grillabende mit Freunden oder um einfach die untergehende Sonne zu genießen. Besonders reizvoll: Das Haus ruht auf Pfeilern, die mit kunstvollen Mosaiken verziert sind – kleine Kunstwerke, die den Garten mit einem Hauch von Originalität schmücken.

Mit rund 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf der Hauptebene und weiteren ca. 12-18 m<sup>2</sup> (je nach Sichtweise) im „geheimen“ Dachgeschoss ist der Platz perfekt genutzt – und das Haus wirkt deutlich größer, als die Zahlen vermuten lassen. Ein kleines Juwel, kompakt und doch erstaunlich großzügig.

Die monatliche Pacht beträgt ca. € 103,--, ein absolut leistbares Vergnügen, um das Sie alle beneiden werden. Egal ob nur für den Sommer oder gleich für das ganze Jahr als Hauptwohnsitz.

Direkt angrenzend eröffnet sich das Klosterneuburger Augebiet – ein Naturjuwel, das nicht nur mit seiner vielfältigen Flora und Fauna begeistert, sondern auch unzählige Möglichkeiten zum Sporteln bietet. Ob Laufen, Radfahren oder einfach Spaziergehen: Hier ist die Natur zum Greifen nah, und man spürt sofort, wie herrlich es ist, in einer Umgebung zu leben, die so viel Lebendigkeit und Ruhe zugleich schenkt.

Interessiert?

Machen Sie sich ein Bild und uns ein Angebot.

Der Richtpreis: € 179.000,--

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)