

**Bestehendes genießen, Neues entdecken!**



Gartenansicht

**Objektnummer: 1126**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	295,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 230,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<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

T +4

H +4

F +4

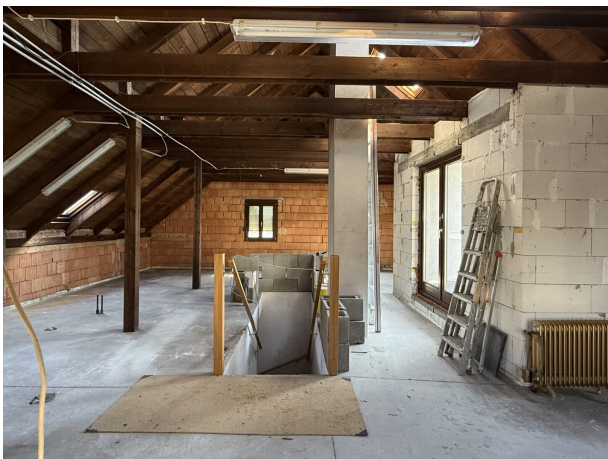
Gerr

Verf





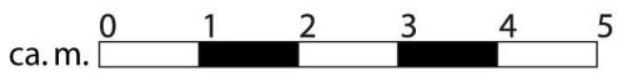


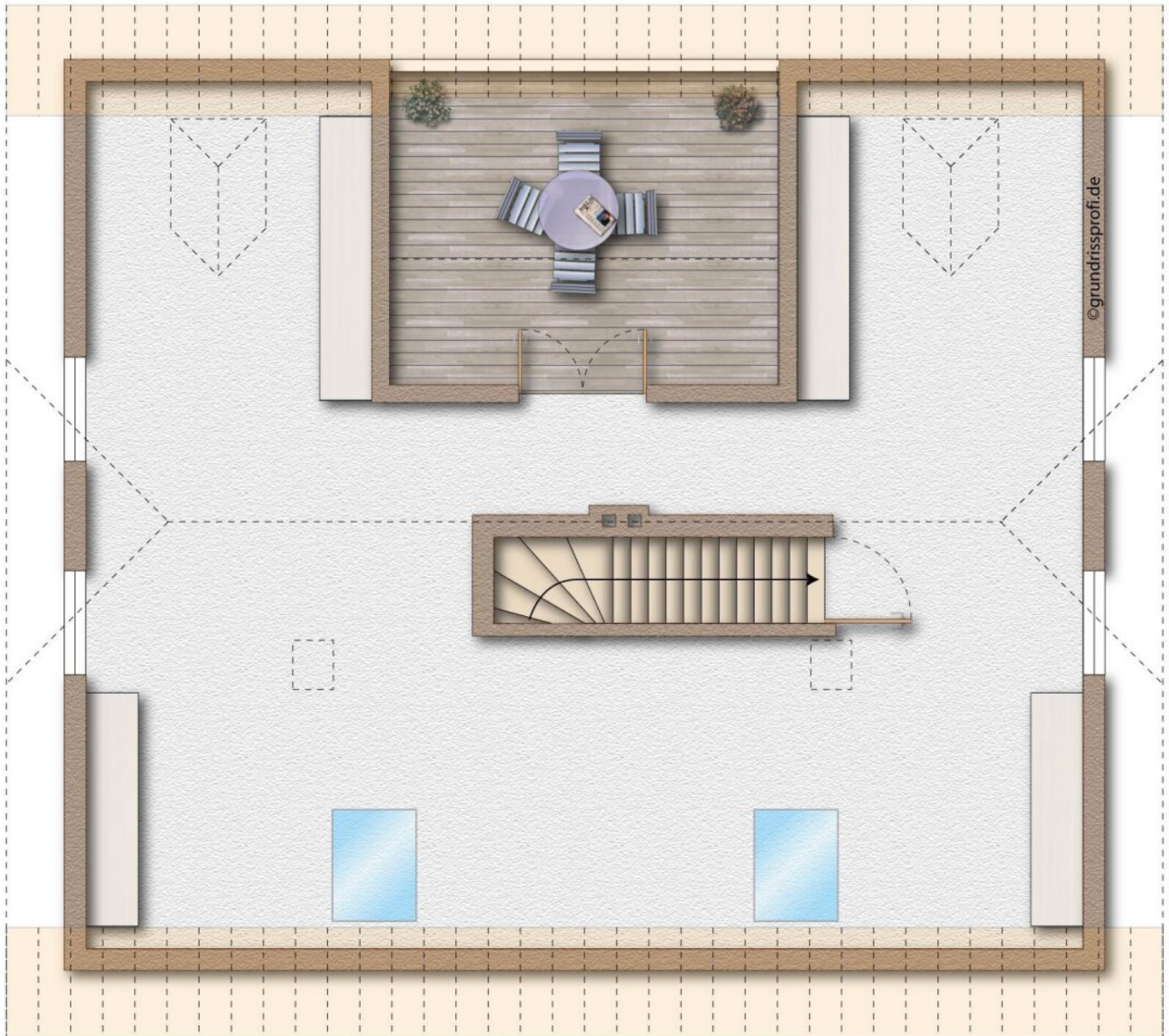






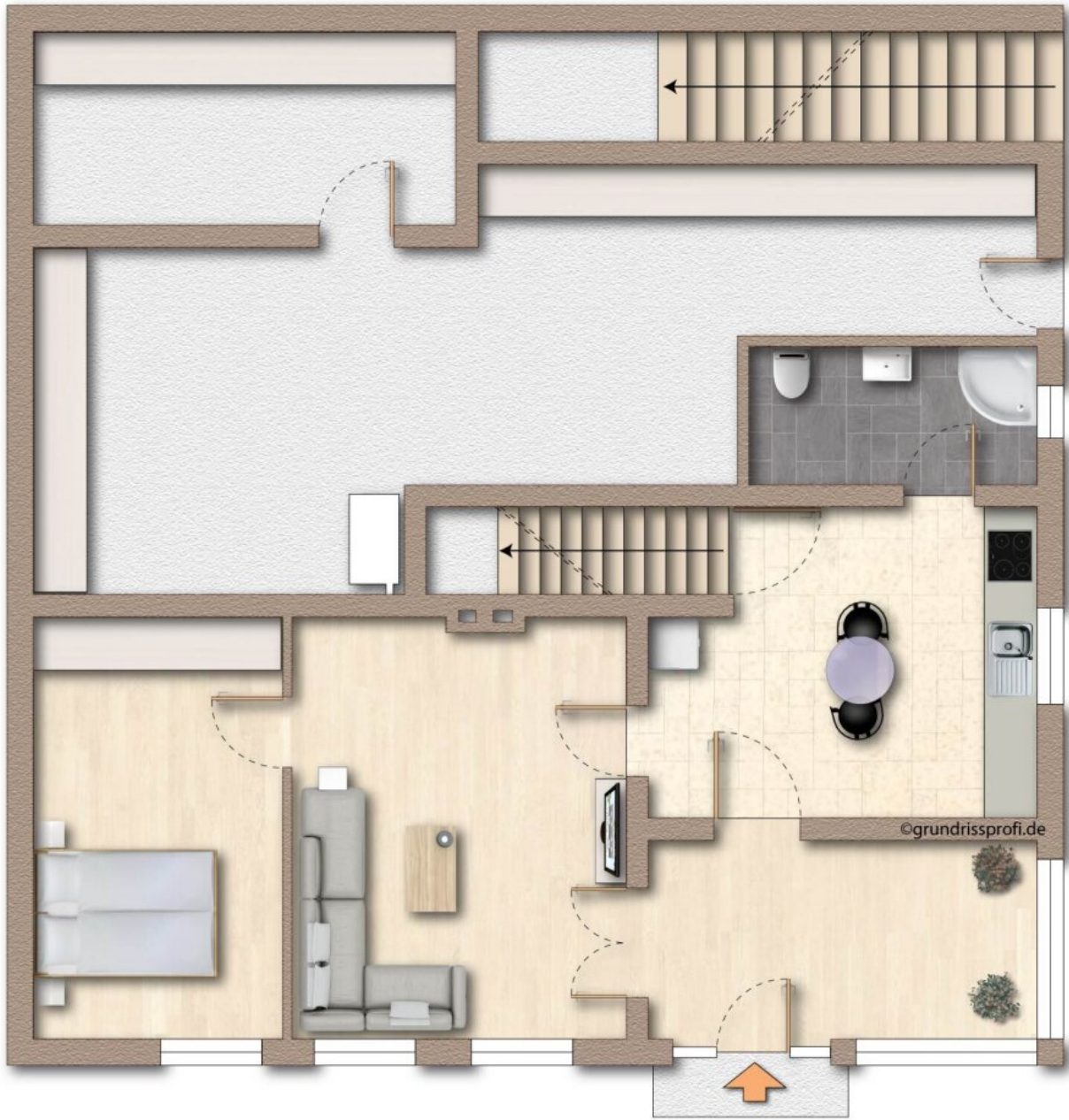






ca. m. 0 1 2 3 4 5





ca. m. 0 1 2 3 4 5



## Objektbeschreibung

Am Ölberg gelegen, in einer der gefragtesten Lagen Klosterneuburgs, befindet sich dieses Grundstück mit rund 718 m<sup>2</sup> am Ende einer Sackgasse. Die Lage vereint Ruhe, Ausblick und eine gute Erreichbarkeit des Zentrums.

Das Grundstück ist terrassenförmig angelegt und bietet durch seine Position am Hang eine schöne Aussicht ins Tal. Die Zufahrt erfolgt über eine wenig befahrene Straße, Parkmöglichkeiten befinden sich am oberen Grundstücksbereich. Ein Vorgarten schafft zusätzlichen Abstand zur Straße.

Das bestehende Wohnhaus wurde ursprünglich in den 1960er-Jahren errichtet und im Jahr 1988 erweitert und aufgestockt. Es präsentiert sich solide und bietet eine gute bauliche Grundlage für Adaptierungen oder eine Neugestaltung.

Die Wohnebene ist ebenerdig vom Vorgarten aus zugänglich. Auf rund 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf den Balkon, eine separate Küche sowie zwei weitere Zimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer und ein separates WC. Der Balkon bietet einen freien Blick ins Tal.

Im darunterliegenden Geschoss befindet sich eine zusätzliche, separat nutzbare Einheit mit Küche und Essbereich, angrenzender Veranda sowie zwei weiteren Zimmern. Von hier aus besteht direkter Zugang zum Garten, der sich auf einer weiteren Ebene des Grundstücks befindet.

Ein besonderes Potenzial bietet der großzügige Dachboden, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – etwa für zusätzlichen Wohnraum oder individuelle Ausbaukonzepte.

Ein kleiner Keller im Untergeschoss ergänzt das Raumangebot.

Die Lage am Ölberg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Klosterneuburgs. Trotz der ruhigen Umgebung ist das Zentrum in wenigen Minuten erreichbar, ebenso öffentliche Verkehrsmittel.

Der Kaufpreis beträgt € 799.000,–.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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)