

**Wo die Ruhe wohnt und der Blick spazieren geht!**



Straßenansicht

**Objektnummer: 1083**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	206,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	119,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,30 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

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



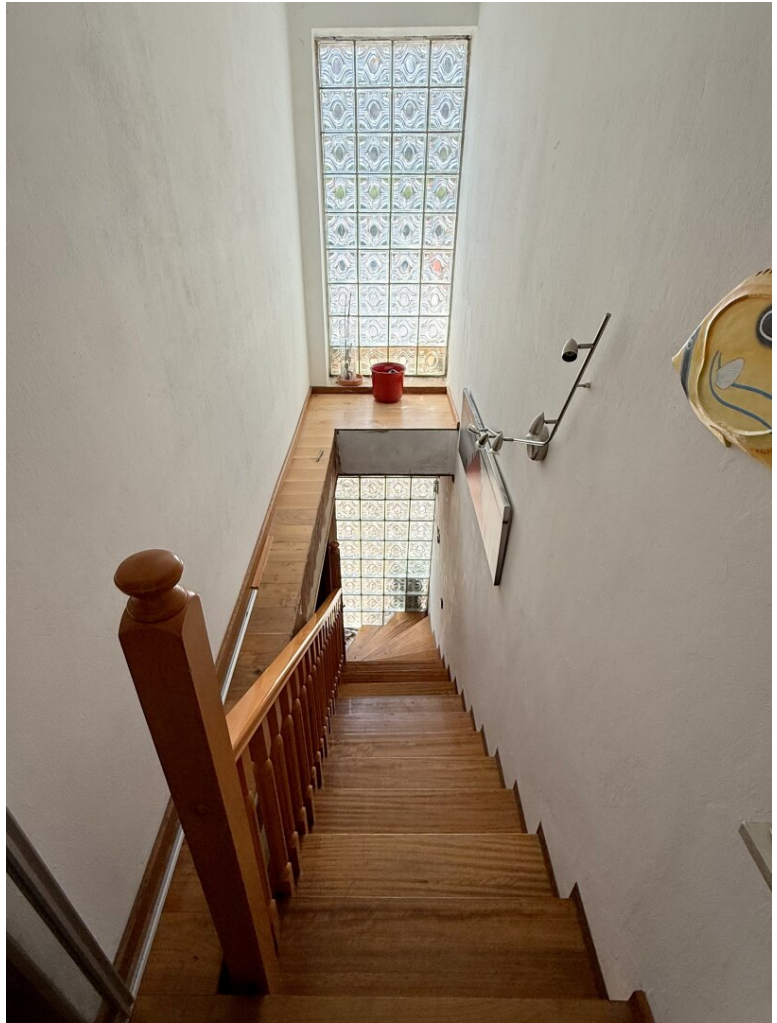


































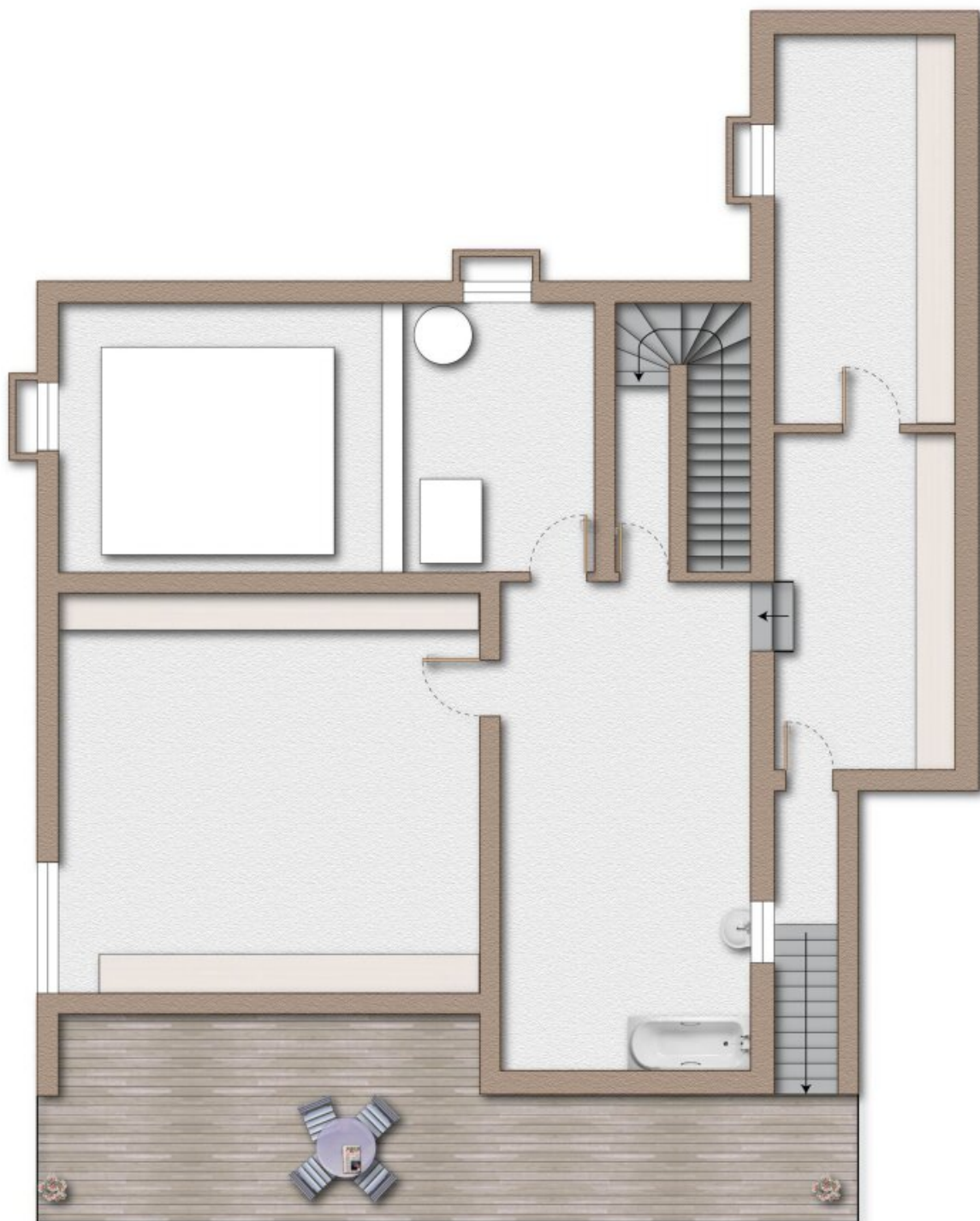














## Objektbeschreibung

In einer Gasse, die ein bisschen so tut, als wäre sie eine Sackgasse, da oben am Ölberg – dabei dreht sie bloß elegant ihre Runden, ohne irgendwo hin zu wollen – liegt dieses Haus, erbaut Anfang der 70er Jahre und wartet auf seinen großen Auftritt in neuer Besetzung.

Von außen gibt es sich rustikal und bodenständig. Ein kleiner Vorgarten sagt leise „Grüß Gott“, und spätestens im Vorzimmer wird's dann richtig nostalgisch: klassische Bodenfliesen, Holzvertäfelung, Kassettendecken – ein Tribut an die 80er, ganz ohne Schulterpolster.

Dann aber Bühne frei für die Wohnküche. Großzügig, offen, mit viel Platz zum Kochen, Leben, Lachen – und einem Ausblick, der fast zu schön ist, um wahr zu sein. Der Hang fällt sanft ab, die Wahrscheinlichkeit, dass man Ihnen hier den Ausblick zubaut, ist weniger als gering. Wer hier frühstückt, darf sich mehr als glücklich schätzen – der Blick mit Endlosschleife.

Vis-à-vis ein interessantes Detail: der Zubau – ehemals eine Veranda, später klug umgebaut und heute ein zusätzliches Zimmer mit einem spannenden Innenfenster Richtung Wohnbereich. Das hat nicht so bald irgendwer. Aktuell als Schlafzimmer genutzt, bietet es Durchblick bis in den Garten und Einblick von denen, die es gestatten. Daneben ein weiteres Zimmer – ideal als Ankleideraum oder Refugium für alle, die mehr als zwei Paar Schuhe besitzen.

Das kleine Badezimmer mit Dusche und WC ist praktisch und schnörkellos, bereit für den Alltag.

Last but not least der schönste Raum im Erdgeschoss, der Wohnsalon. Auf ca. 38 m<sup>2</sup> dürfen Sie verschwenderisch mit dem Platz umgehen. Im Sommer eine perfekte Ergänzung zum Wohnraum, die nord-ost-seitige Terrasse. Ausrichtungstechnisch bedeutet das: Morgensonne im Kaffee und am Kipferl, angenehmer Schatten in der Mittagshitze und ein Blick, der in die Ferne schweift. Bisamberg, Burg Kreuzenstein – alles da. Offen, unverbaubar, einfach zum Durchatmen.

Der Garten selbst leicht abschüssig, aber wunderbar nutzbar – ein echtes Naturstück mit Charakter. Hängematte? Feine Geschichte. Tomatenstauden? In allen Variationen. Liegestuhl mit Aussicht? Schon reserviert.

Die obere Etage, 2011 umfassend saniert, war ursprünglich Rückzugsort der jüngeren Generation. Kein Abklatsch des Erdgeschosses, sondern eine stilvolle Weiterentwicklung. Wieder wurde die ehemals offene Veranda zum Zimmer ausgebaut – diesmal offen bis zum Giebel. Das Raumgefühl mit dem Wow-Effekt! Und ebenfalls ein zweites Zimmer nebenan, das Badezimmer auch nicht weit.

Die vollwertige Wohnküche, größentechnisch ident mit dem Pendant im Untergeschoss, nur



mit Ausgang auf den Balkon. Und auch hier wieder dieser Blick: Natur, Weite, Horizont.

Die letzten Jahre als Wohnzimmer genutzt, lässt sich das größte Zimmer blitzschnell in die Hälfte teilen. Zwei Terrassentüren, zwei Fenster machen 2 Kinderzimmern Freude. Alles lichtdurchflutet und abgehoben, dass man sich wie in einem Ausguck fühlt. Allerdings wird hier nicht nach Schiffen Ausschau gehalten, sondern nach dem Sonnenaufgang, den Regenbögen und dem nächsten freien Nachmittag.

Viele Kinder brauchen viel Platz und da das Haus komplett unterkellert ist, bietet es mehr Lagerfläche, als man sich wünschen könnte. Ob Vorräte, Werkzeug oder Weihnachtsdeko – alles hat hier seinen Platz. Besonders praktisch: ein direkter Ausgang führt vom Keller in den Garten. So trägt man Gießkanne und Gartenhandschuhe auf kürzestem Weg ins Grüne.

Geheizt wird übrigens mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2012 – fast neu, effizient und zuverlässig. Und in den Sommermonaten? Da übernimmt die Solaranlage ganz entspannt die Warmwasserbereitung.

Obwohl so hoch oben, fährt der Bus sehr regelmäßig unsere Kinder in die Schule. Zum Einkaufen ist es auch nicht weit und somit hat man viel Zeit sein Domizil nach der Sanierung zu genießen.

Rufen Sie mich an, ich freue mich schon Ihnen diese wunderbare Ecke von Klosterneuburg persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis € 795.000.--

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 <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m



Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap