

**„Ich brauch Tapetenwechsel, sprach die Birke ...“**



Gartenansicht

**Objektnummer: 1139**

**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>          | 2435 Wienerherberg     |
| <b>Baujahr:</b>          | 1960                   |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt               |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                   |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 108,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 212,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                      |
| <b>Bäder:</b>            | 1                      |
| <b>WC:</b>               | 1                      |
| <b>Balkone:</b>          | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Keller:</b>           | 54,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 290.000,00 €           |
| <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

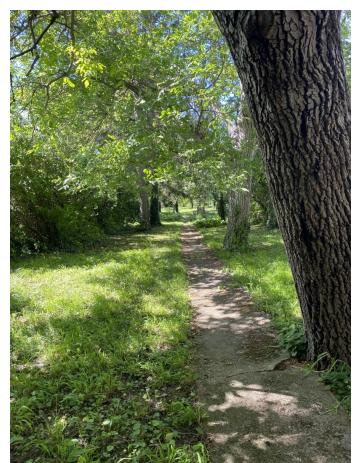


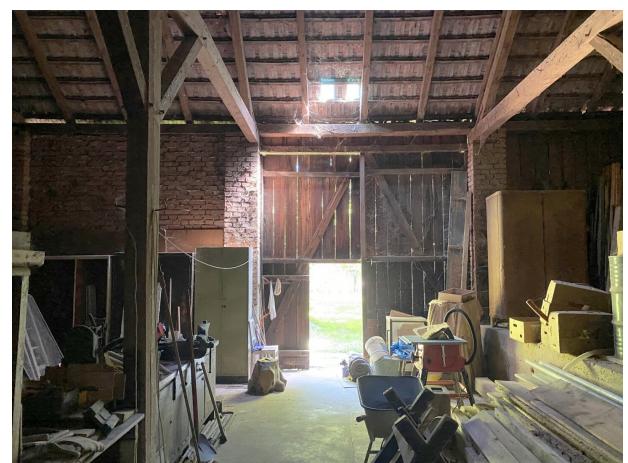










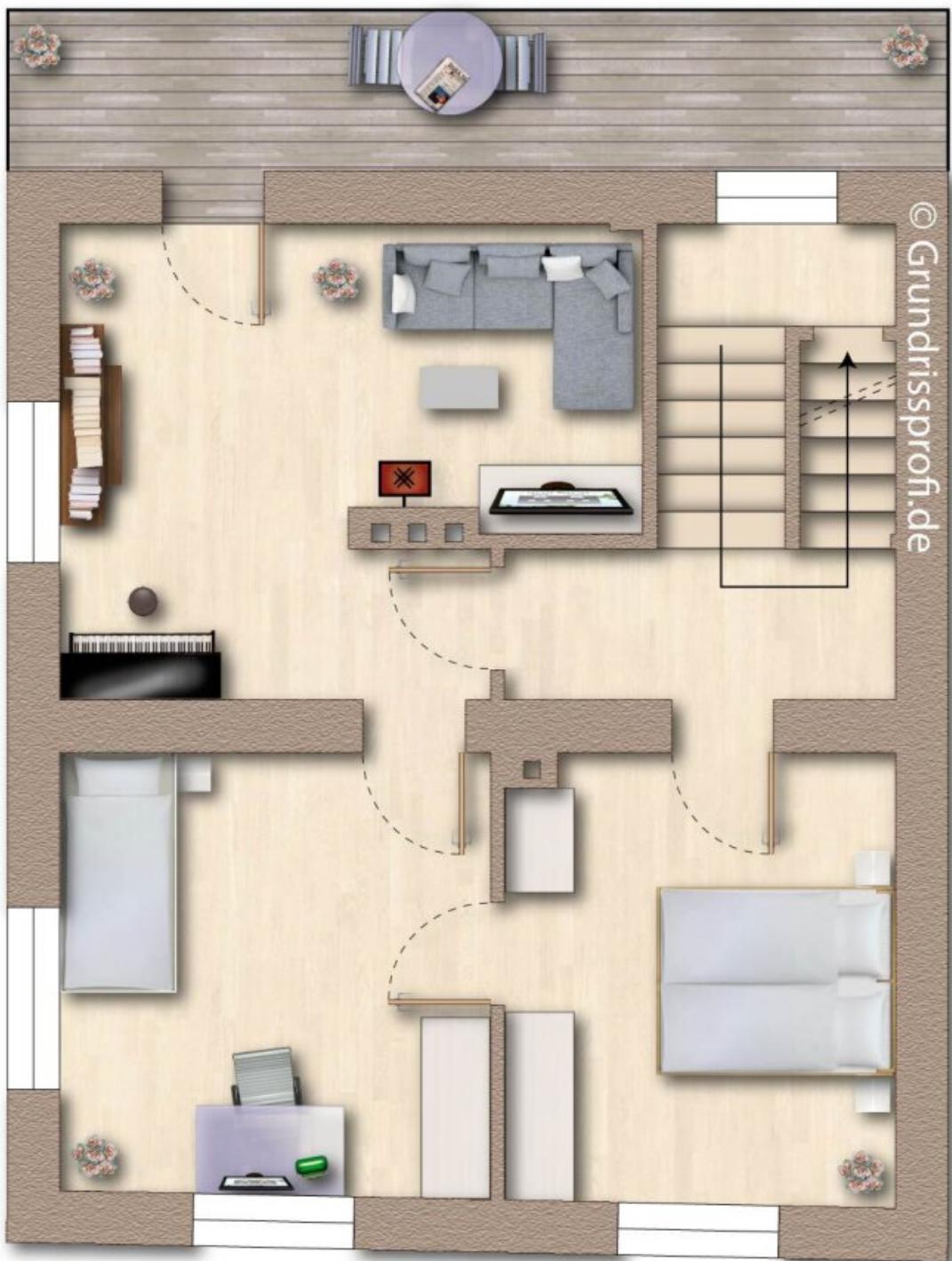






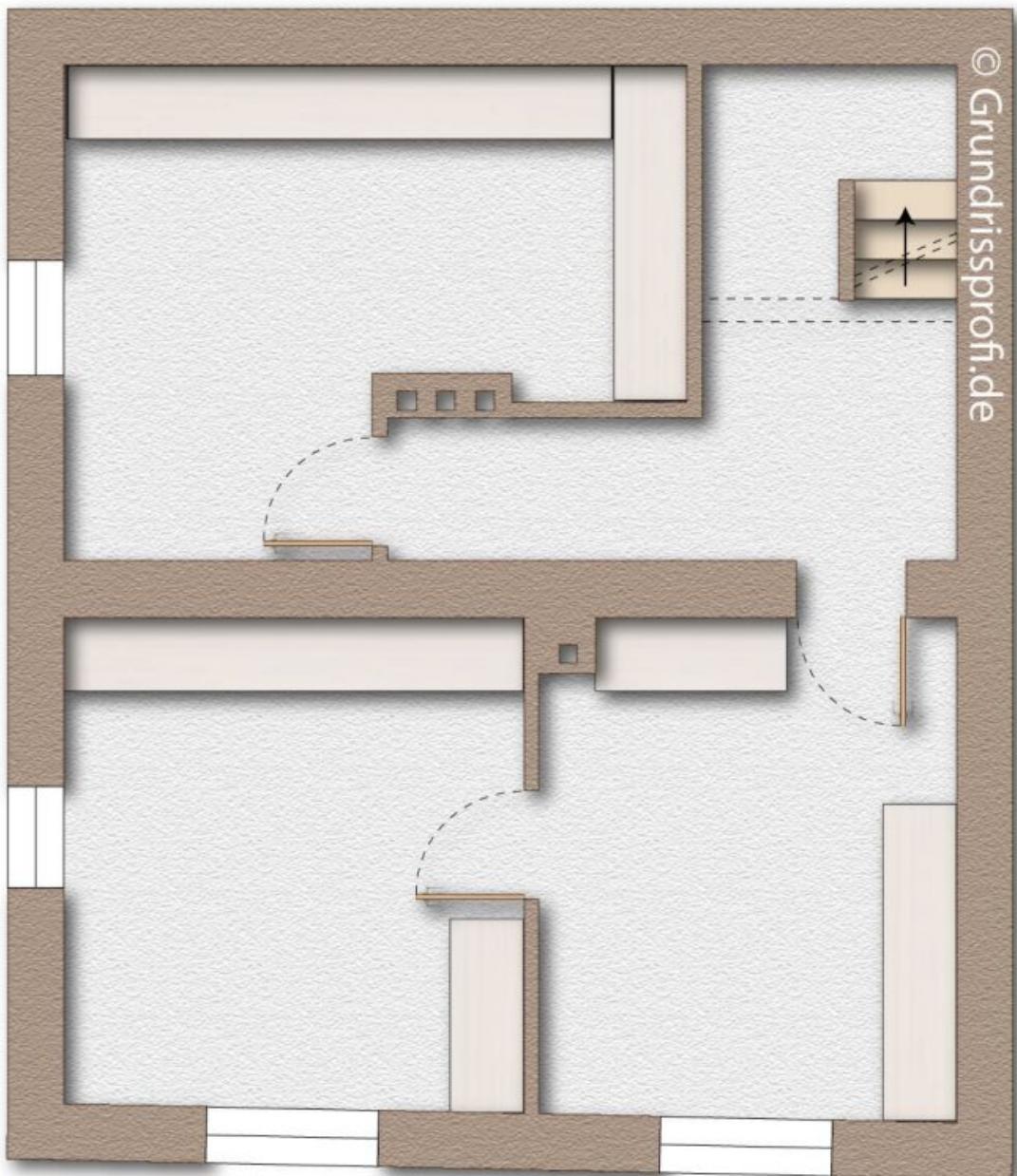
 **RE/MAX** Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5



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

ca. m. 0 1 2 3 4 5



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

ca. m. 0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

... und macht sich in der Dämmerung auf den Weg!“ - Hildegard Knef hätte Ihre Freude an diesem Haus.

Fast im Zentrum von Wienerherberg – und doch ruhig, grün und erstaunlich weitläufig – liegt es auf einem großen, langgestreckten Grundstück von **1.565 m<sup>2</sup>**. Wer durch das Gartentor tritt, spürt sofort: Hier steckt viel Geschichte – und noch mehr Potential.

Das Wohnhaus stammt aus den **1960er-Jahren**, umfasst rund **110 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen** und ist zusätzlich **voll unterkellert (ca. 55 m<sup>2</sup>)**. Es ist in die Jahre gekommen, keine Frage – vieles gehört erneuert, manches ersetzt, und wahrscheinlich alles aufgefrischt. Aber zwischen den vielen alten unterschiedlichen Blümchentapeten, den schweren Türen und den kleinen Details aus einer anderen Zeit blitzt immer wieder dieser leise Charme vergangener Jahrzehnte auf.

Das Haus steht **seit einiger Zeit leer**, der Zustand hat sich dadurch leider nicht verbessert – im Gegenteil. **Ein schweres Unwetter hat vor einiger Zeit** dem Gebäude zugesetzt; **vor allem im Stiegenhaus** sind die Spuren inzwischen deutlich zu sehen. Wer das Haus wiederbeleben möchte, sollte also mit einer **umfassenden Sanierung** rechnen – oder gleich ganz **neu planen**.

Grundsätzlich hat es aber einen sehr guten Schnitt. Im **erhöhten Erdgeschoss** befinden sich zwei Zimmer, eine gemütliche Küche, ein kleines Bad, Windfang und Vorraum – schlicht, aber wohnlich. Im **Obergeschoss** warten drei weitere Zimmer, eines davon mit Zugang auf den langen Balkon, der auf den Garten hinausführt. Darunter liegt der Keller mit viel Stauraum und typischem Werkstattcharakter.

Besteht Ihr Alltag hauptsächlich aus Werken, Schrauben oder Sammeln, sind Sie hier genau richtig.

Das alte Nebengebäude – praktisch, aber auch schon etwas in die Jahre gekommen – wartet nur darauf, wieder genutzt zu werden. Es steht mitten auf dem **langgestreckten, ruhigen Grundstück**, umgeben von altem Baumbestand und viel Platz. Eine **große Scheune** schließt sich an – wunderbar für alles, was Raum braucht: Ideen, Geräte oder einfach Dinge, die man nicht wegwerfen kann.

Und der große Garten ist so groß, dass man hier nicht nur „gartelt“, sondern **gleich im großen Stil anbaut** – Gemüse, Obst, Blumen, vielleicht ein paar Hochbeete, ein Glashaus oder gleich ein kleiner Hühnerstall.

Platz genug ist auch für eine Laube, einen Pool, eine Tischtennisplatte oder einfach eine lange Gartenbank, auf der man nach getaner Arbeit sitzen und sagen kann: „*Das alles gehört mir.*“

Ob man das Haus mit viel Liebe und Arbeit wiederbelebt oder lieber **neu plant und baut** – beides ist hier möglich. Und beides profitiert von der Lage: ruhig, sonnig, mit kurzen Wegen ins Zentrum von Wienerherberg.

Des weiteren erwerben Sie bei diesem Angebot ein Grundstück mit der Widmung Grünland mit etwa 340 m<sup>2</sup>, welches sich etwa einen Kilometer entfernt befindet.

Die Liegenschaft wird mit unserem Digitalen AngebotsVErfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar – die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien.

**Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)**

**Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird. Daher kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

**Richtpreis: € 290.000,--**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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)