

**Belle Etage von Klosterneuburg!**



Straßenansicht

**Objektnummer: 1147**

**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>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 291,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

28.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

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











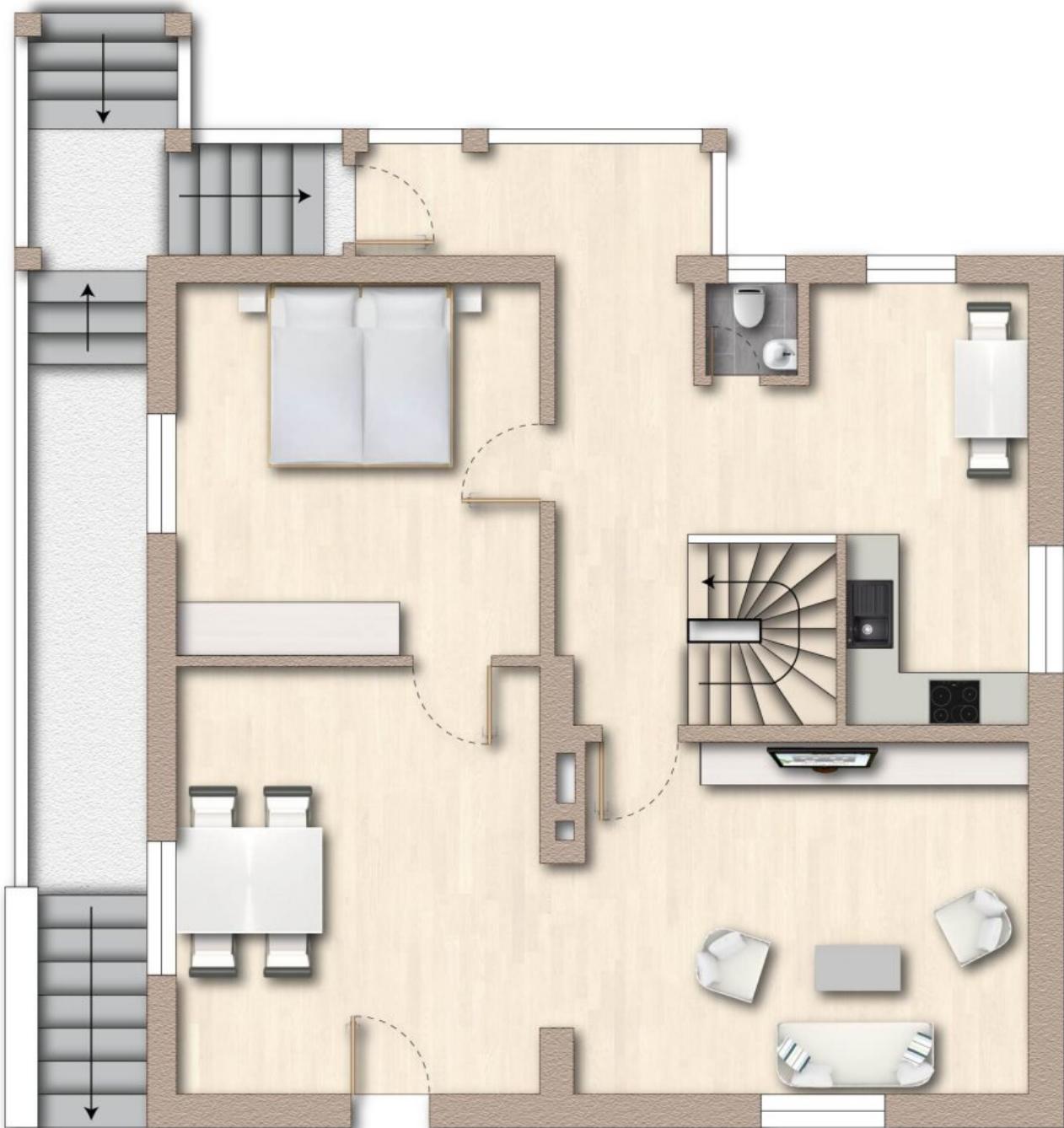








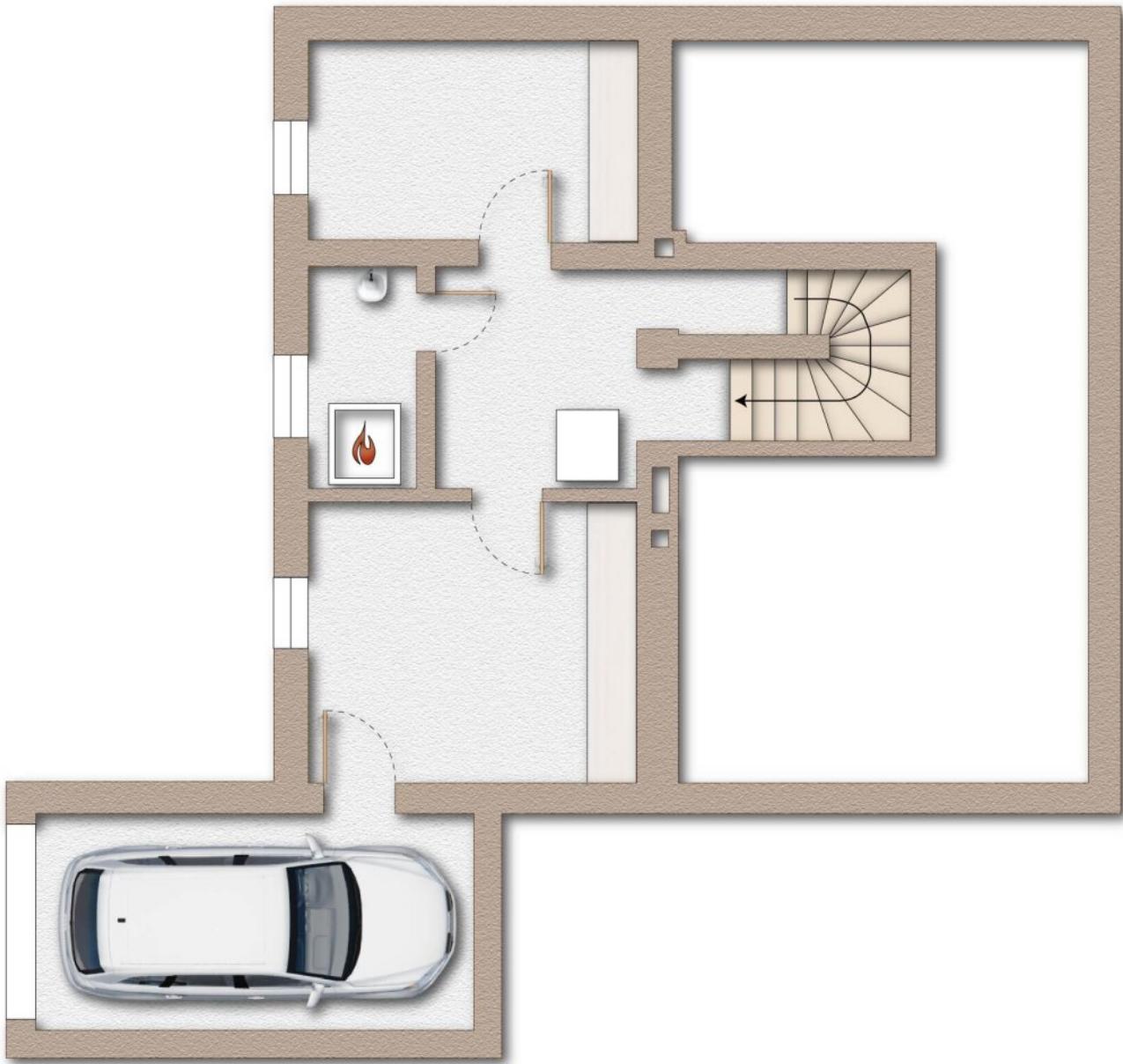




 **RE/MAX** Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg



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



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

# Objektbeschreibung

Manche Viertel tragen ihren Namen wie ein Siegel.

Das Sachsenviertel in Klosterneuburg gehört genau in diese Kategorie. Wer hier wohnt, erklärt nichts. Man weiß es einfach. Oder man gehört irgendwann dazu.

In einer leisen Seitengasse, dort wo der Verkehr maximal noch höflich vorbeischaut, liegt an einer Ecke diese kleine alte Villa. Nicht laut, nicht geschniegelt. Eher so, als hätte sie beschlossen, ein bisschen Abstand zu halten. Leicht erhöht, ein paar Stufen über dem Alltag. Keine große Geste – eher ein Statement ohne Worte.

Der Weg nach oben ist kein Zufall.

Stufe für Stufe lässt man die Straße hinter sich, bis man im Garten steht. Gesamt ca. 503 m<sup>2</sup>, eben, sonnig und vor allem still. Ein Vorgarten zum Wachküssen und noch ein paar Stiegen hinauf – dann steht man bereits vor der Türe. Ein Windfang trennt noch schnell zwischen **Allwetter und Geborgenheit**, ein kurzes Innehalten, bevor das Haus seine Geschichte öffnet.

Die Diele ist kein Durchgang, sondern ein Verteiler mit Überblick.

Rechts ein Zimmer mit klassischem Fischgrätparkett – früher vermutlich für Gespräche gedacht, die länger dauerten als geplant. Eine Doppeltür führt weiter zum Wohnzimmer, fast wie eine Einladung ohne Worte. Ebenfalls mit **sonorem** Fischgrät öffnet es sich zur Terrasse und weiter in den ebenen, sonnigen Garten. Nebenan ein erweiterter Wohnbereich mit **großem Blumenfenster** – der Blick verliert sich hier **ganz von selbst** im eigenen Grün.

Typisch Altbau: Man geht los und kommt immer wieder an. Kein Hin und Zurück, kein Sackgassengefühl. Alles fließt im Kreis, man merkt erst später, wie angenehm das eigentlich ist.

Die Küche liegt derzeit etwas abseits. Nicht groß, aber klar abgetrennt. Für alle, die finden, dass eine Küche nicht alles können muss, sondern einfach Küche sein darf. Wer es moderner will: kein Problem. Nähe zum Wohnbereich ist möglich, Trennung ebenso. Das Haus ist da erstaunlich entspannt.

Über die Stiege nach oben ändert sich etwas. Nicht sichtbar, eher spürbar.

Rechts die Tür zum Balkon – der Blick Richtung Stadt ist großartig. Nah genug, um zu wissen, dass sie da ist. Weit genug, um sie nicht zu brauchen. Geradeaus ein kleineres Zimmer, daneben das große. Wieder dieser Blick in den Garten, wieder diese Ruhe. Vom Schlafzimmer direkt ins Badezimmer – Grau, Beige, Fenster, Licht. Kein Designstatement, kein Schauraum. Einfach ein Bad, das genau weiß, was es ist.

Das Haus ist nur teilweise unterkellert. Und das ist vermutlich gut so.

Hier zeigt sich das Alter am ehrlichsten. Mehrere Räume, nichts Verstecktes, nichts Beschönigtes. Ein Keller bleibt ein Keller. Man muss ja nicht überall Erwartungen haben.

Gesamtheitlich steht dieses Haus mit seinen ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und über 100 Jahren Erfahrung insgesamt erstaunlich gut da. Natürlich braucht es Zuwendung, natürlich entspricht nicht alles heutigen Vorstellungen. Aber Substanz, Garten und Lage ergeben ein Gesamtbild, das man nicht vom Bildschirm aus beurteilen sollte. Dafür muss man hier stehen. Ein bisschen bleiben. Schauen. Spüren.

Die Infrastruktur ist, kurz gesagt, erledigt.

Ruhige Lage, alles da. Schulen, Einkauf, Öffis – vieles sogar zu Fuß. Wien ist schnell erreicht. Und wenn man in die andere Richtung geht, ist man plötzlich im Wienerwald, auf der Höhenstraße, am Leopoldsberg. Spaziergänge, Laufstrecken, Radwege. Man entscheidet spontan, wie viel Welt man heute will.

Rufen Sie mich an - nicht, weil man das so schreibt – sondern weil man sich dieses Haus besser zeigen lässt, als erklären. Die Adresse macht ohnehin ihr eigenes Ding.

Der Preis: 790.000,--

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)