

## Polly Pocket



Vorderansicht

**Objektnummer: 1158**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaushaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Kierling
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<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

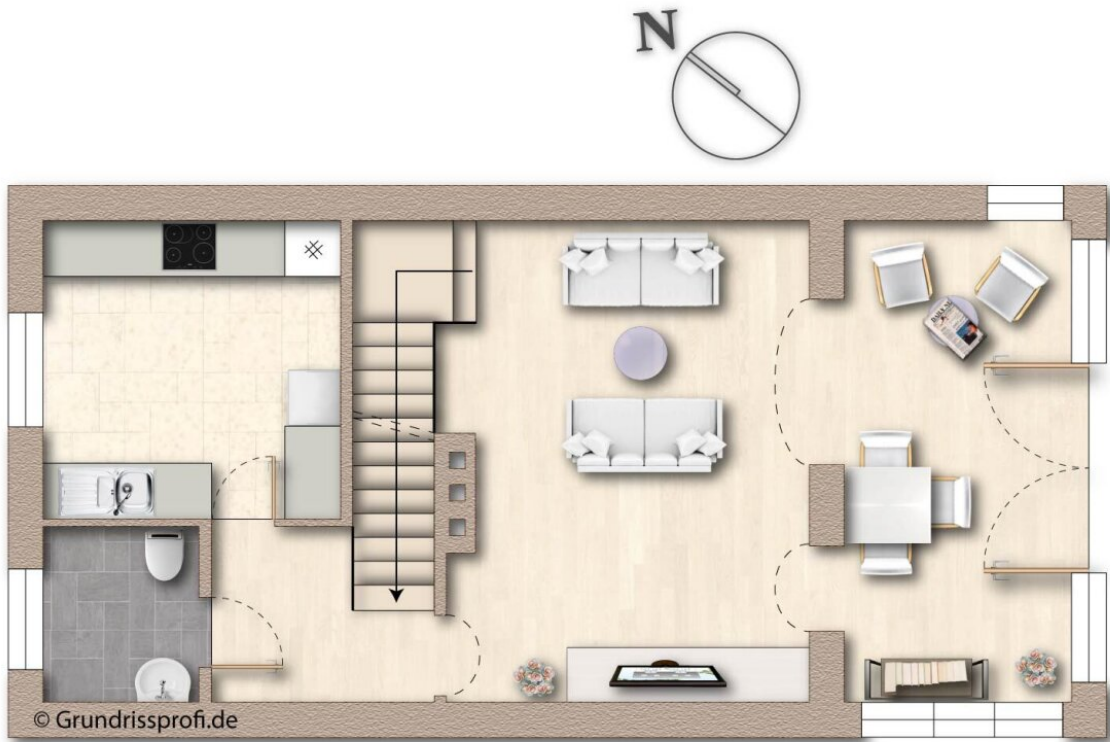




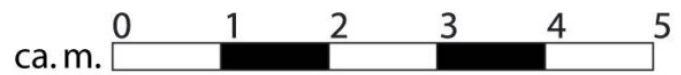
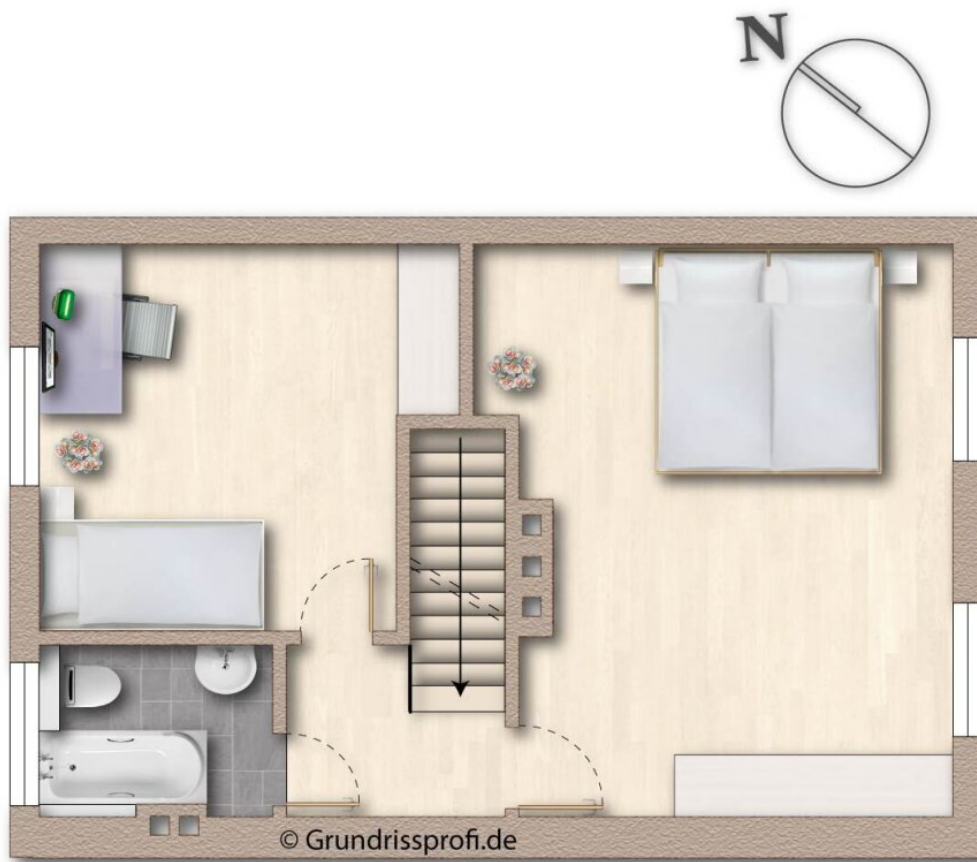


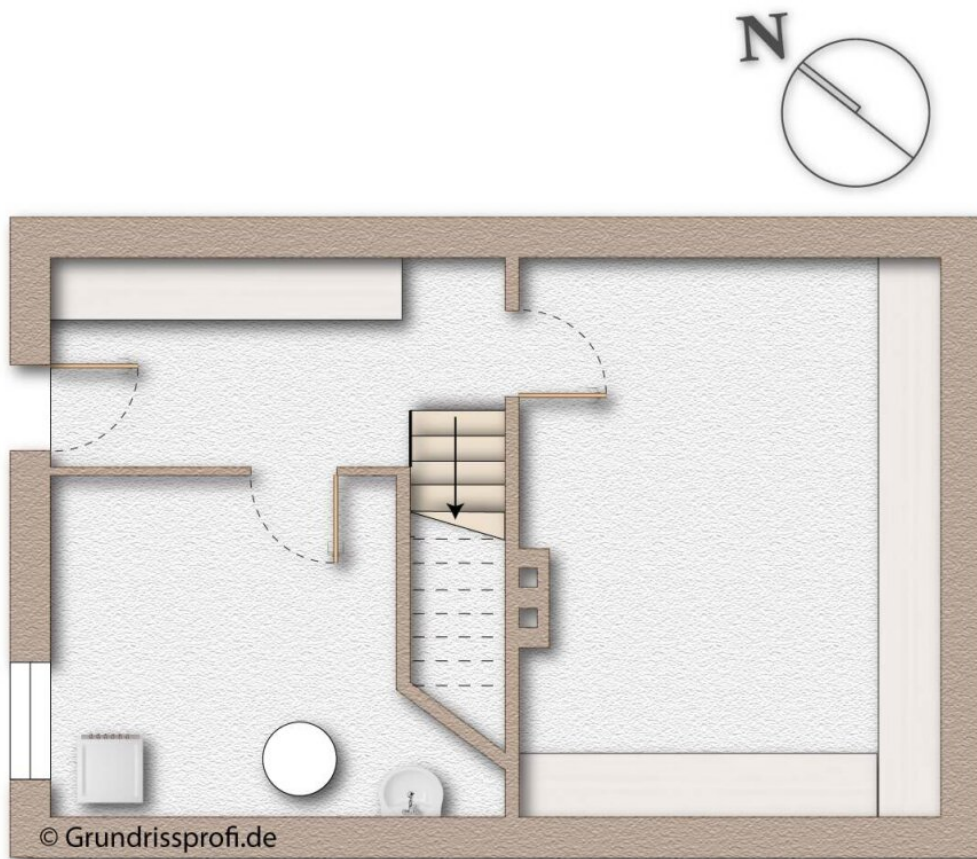






ca. m. 0 1 2 3 4 5





## Objektbeschreibung

Es ist eines dieser Häuser, bei denen man sofort merkt, dass alles Wichtige auch im Kleinen Platz hat.

Es hat ein bisschen was von einer englischen Vorstadt. Kleine Häuschen, dicht an dicht, jedes einzelne mit seinem eigenen Charme. Gelegen in einer kurzen Sackgasse, ziemlich genau an der Grenze von Klosterneuburg zu Kierling, dort, wo Autos langsamer werden und Kinder noch Platz haben zum Spielen. Vor dem Haus wird Rad gefahren, Roller getestet, mit Kreide auf der Straße gekritzelt und niemand ruft ständig „Pass auf!“, weil es schlicht nicht nötig ist.

Erbaut wurde das putzige Haus mit den gesamt ca. 140 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen in den 70er Jahren, vor ca. 10 Jahren erhielt es zur Freude seiner Bewohner eine Rundumerneuerung und glänzt nun fast wie ein Teenager.

Der Vorgarten macht kein großes Aufhebens um sich, aber genau das macht ihn sympathisch. Klein, persönlich, individuell. Man geht hinein, legt ab und vergisst kurz, warum man eigentlich da ist und merkt, dass das Haus nichts fordert. Rechts die Waschküche, die zuverlässig ihren Dienst tun, geradeaus ein großer Raum für Dinge, die bleiben dürfen. Alles da, alles ruhig, nichts erklärt sich, nichts rechtfertigt sich. Die Stiege nimmt einen mit nach oben, ganz selbstverständlich.

Oben angelangt, öffnet sich das Wohnzimmer ohne sich aufzudrängen, hell, ruhig, mit diesem Licht, das nichts inszeniert und trotzdem alles gut aussehen lässt. Der Schwedenofen steht da wie jemand, der selten spricht, aber immer Recht hat und man weiß sofort, dass Abende hier anders enden als geplant. Der angrenzende Wintergarten verspricht einen erweiterten Wohnraum und schiebt sich ganz selbstverständlich dazu, nicht als Extra, sondern als Verlängerung des Alltags, viel Glas, viel Himmel, ein Raum, der nicht weiß, ob er Essplatz, Spielplatz oder Denkpause ist – und genau deshalb alles zugleich sein darf. Hier bleibt man sitzen, auch wenn man eigentlich schon aufstehen wollte, hier verlieren Gespräche ihren Anfang und ihr Ende, und manchmal vergisst man, ob man drinnen oder draußen ist, was im Grunde eine sehr angenehme Verwirrung ist.

Der Garten immer in Greifweite, auch wenn man gerade drinnen ist. Kein Riese, sondern genau richtig dimensioniert für alles, was Familien draußen brauchen: Platz zum Spielen, Sitzen und Nichtstun. Einer von diesen Gärten, die benutzt werden dürfen, ohne dass man ständig aufräumen muss. Ein Garten, der mitwächst, sich verändert und trotzdem nie anstrengend wird.

Die Küche liegt ein wenig abseits, zur Freude aller, die das Werken in der Küche zelebrieren. In Weiß, Grau und Schwarz gehalten hält sie sich zurück, funktioniert verlässlich und mischt sich vor allem nicht ein. Man kocht, räumt weg und geht wieder – alles ohne Drama und Verpflichtung eine Showküche zu hinterlassen.

Daneben ein WC, genau dort, wo man es erwartet, was im Alltag mehr wert ist, als man denkt.

Oben wird es leiser, aber nicht still. Linkerhand ein großes Zimmer, offen für alles, mit Fenster ins Grün, durch die man schaut, ohne etwas Bestimmtes sehen zu wollen. Ruhe und Energie sind die Maßstäbe die hier gesetzt werden.

Auf der anderen Seite ein weiteres Zimmer, heute für die Kinder und morgen vielleicht etwas anderes, oder einfach genau das bleiben dürfen, was sie sind. Das Bad macht keine Versprechen, sondern begleitet den Alltag mit Badewanne und Dusche unaufgeregt und zuverlässig.

Zusammengefasst finden Sie hier ein Zuhause vor, das sich einfach gut anfühlt, ein Haus für Menschen, die Nähe mögen, aber kein Gedränge. Für Familien, die wissen, dass Zusammenleben nicht perfekt sein muss, um gut zu funktionieren – und die genau darin ihr Zuhause finden.

Last but not Least bleibt auch im Alltag alles überschaubar, mit monatlichen Betriebskosten von ca. 60,-- im Polly Pocket Format – ein Grund mehr einmal in das Haus einzutauchen, ich freu mich jedenfalls schon auf Ihren Anruf.

Der Preis: € 395.000,--

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)