

## Himmelsloge in Hadersfeld!



Straßenansicht

**Objektnummer: 1160**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3422 Hadersfeld
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

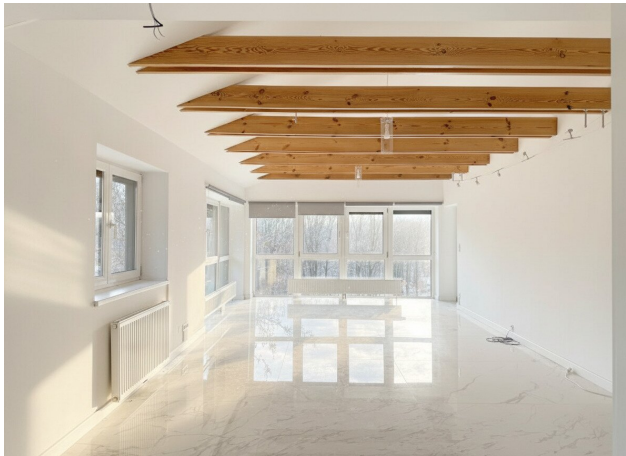
## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Deutsch

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406  
H +43 699 1 3400 707

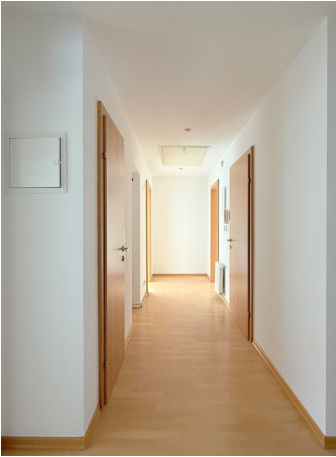














© Grundrissprof. de





ca. m. 0 1 2 3 4 5



## Objektbeschreibung

Manche Wohnungen betritt man, zu anderen steigt man hinauf.

Hadersfeld, nur einen Katzensprung von Klosterneuburg entfernt, liegt erhöht, ruhig, fast verborgen. Wald ringsum, wenig Verkehr, viel Himmel. Und genau dort, am Hang, thront diese Dachgeschosswohnung wie eine Loge über dem Tal.

Der Weg dorthin ist spürbar. Einige Stufen begleiten Sie durch das Haus nach oben – ein bewusster Aufstieg. Wer hier wohnt, kommt nicht zufällig vorbei. Und dennoch: Man erreicht die Wohnung trockenen Fußes. Für Einkäufe oder schwerere Dinge steht auf einem Teil der Strecke ein Lastenlift zur Verfügung – der Alltag ist also mitgedacht.

Und dann öffnet sich die Tür.

Rund 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch eine Loggia, liegen hier über den Dächern von Hadersfeld – darüber nichts als Dach und Himmel. Das Gefühl ist sofort ein anderes. Weite. Licht. Ruhe.

Der Wohnbereich bildet das Zentrum dieser Wohnung. Großzügig, offen und von viel Fensterfläche geprägt, die den Wald beinahe Teil des Raumes werden lässt. Das Grün rückt nah heran, ohne einzudringen. Hier oben sitzt man nicht einfach im Wohnzimmer – man blickt hinaus, über Dächer hinweg, in Richtung Baumwipfel und Horizont.

Die Küche ist offen in diesen Bereich integriert und fügt sich mit ihrer modernen Gestaltung stimmig ein. Sie wirkt hochwertig, klar und zeitgemäß – ein Ort zum Kochen, ohne sich vom Leben im Raum abzuschotten.

Die südöstlich ausgerichtete Loggia mit rund 14 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum nach draußen. Morgensonne, frische Luft und ein freier Blick ins Grüne machen diesen Platz schnell zum Lieblingsort des Tages. Zwei der insgesamt vier Zimmer haben ebenfalls direkten Zugang zur Loggia und profitieren von dieser besonderen Lage.

Die weiteren Räume sind unterschiedlich groß und flexibel nutzbar – ob Familie, Arbeiten von zu Hause oder Gästezimmer. Die Struktur der Wohnung lässt Spielraum, ohne etwas vorzuschreiben.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Badezimmer:

Neben Dusche und WC bildet die freistehende Badewanne den Mittelpunkt des Raumes. Ein Platz zum Abschalten – ruhig, großzügig und mit einer gewissen Eleganz, die im Alltag schnell zum kleinen Luxusmoment wird. Zusätzlich steht ein weiteres, separates WC zur Verfügung. Der Wirtschaftsraum sorgt für Ordnung im Hintergrund.

Parkett- und Marmorböden unterstreichen die solide Qualität der Wohnung. Die Ausrichtung nach Süd-Ost bringt angenehme Morgen- und Mittagssonne. Beheizt wird mittels Gaszentralheizung.

Ein eigener Stellplatz gehört selbstverständlich dazu. Statt eines klassischen Kellerabteils steht ein rund 91 m<sup>2</sup> großer Dachboden zur Verfügung – eine außergewöhnliche Fläche mit viel Potenzial.

Die Wohnanlage präsentiert sich gepflegt und vorausschauend verwaltet. Außergewöhnliche Maßnahmen über die laufende Instandhaltung hinaus sind derzeit nicht geplant.

Für Kindergarten- und Schulkinder steht ein eigenes Taxi zur Verfügung, das sie sicher in Betreuung und Schule bringt. Ein Fahrradraum ergänzt die gemeinschaftlichen Flächen.

Diese Wohnung ist nichts für Menschen, die Bequemlichkeit suchen.

Sie ist für jene, die das Gefühl schätzen, oben angekommen zu sein.

Eine Himmelsloge mit Wald vor der Tür und Weite im Blick.

Neugierig geworden?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung.

Der Preis: € 380.000,--

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)