

Der Preis ist heiß!



Vorderansicht

Objektnummer: 1185

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1982
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m ²
Nutzfläche:	255,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	85,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

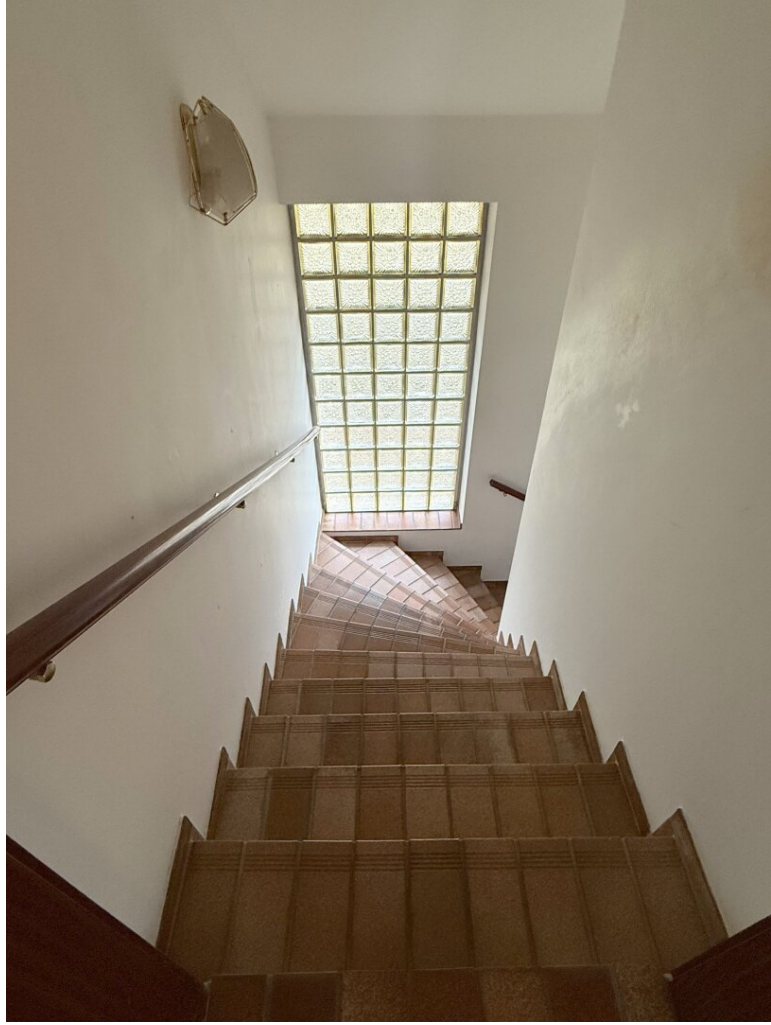
T +43 2243 21406
H +43 664 22 98 981













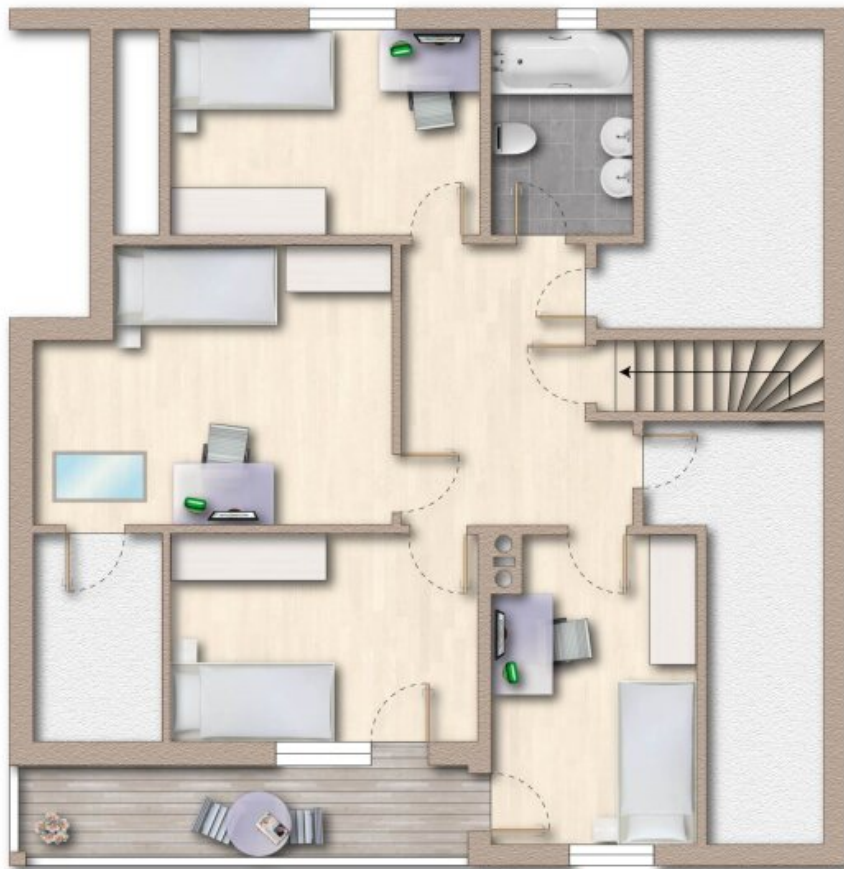




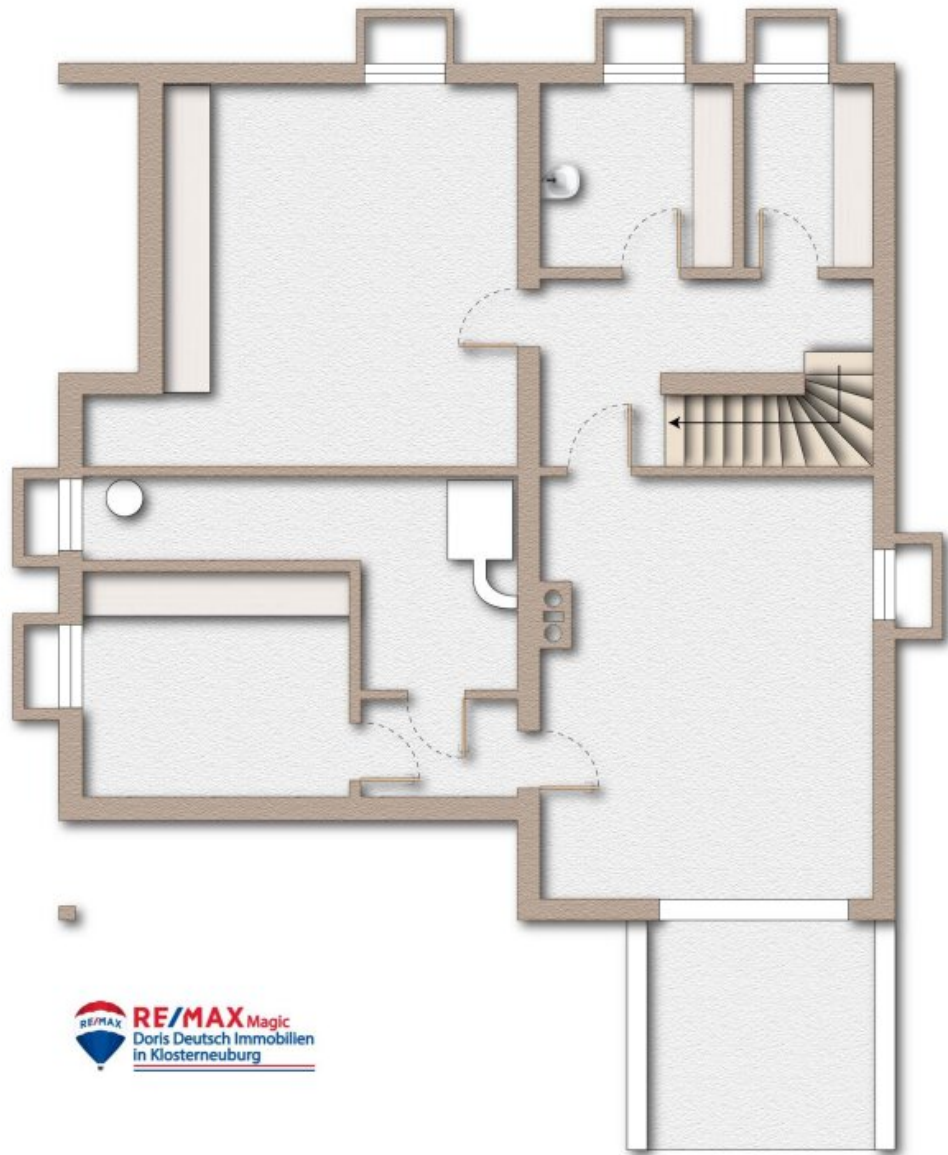




ca. m. 0 1 2 3 4 5



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

Eine der besten Lagen am Ölberg, völlige Ruhe, Sonne von früh bis spät – und ein Preis, der in dieser Form faktisch nicht zu finden ist - sichern Sie sich jetzt Ihre Gelegenheit!

Es gibt Orte, die entdeckt man nicht zufällig. Man biegt irgendwo ab, fährt ein Stück weiter als sonst – und plötzlich ist da dieses Gefühl, dass hier etwas anders ist. Ruhiger vielleicht, klarer, irgendwie mehr bei sich.

Und manchmal kommt zu diesem Gefühl noch etwas Zweites dazu: die leise Gewissheit, dass sich hier eine Möglichkeit eröffnet, die man so nicht oft bekommt.

Am Ölberg in Klosterneuburg, dort wo eine Sackgasse nicht einfach nur endet, sondern sich fast unmerklich in einen Rückzugsort verwandelt, liegt genau so ein Platz. Einer, der nichts beweisen muss – und gerade deshalb so viel kann.

Wer hier ankommt, merkt schnell, dass es nicht nur die Adresse ist, die diesen Ort besonders macht, sondern die Art, wie er sich anfühlt. Kein Durchzugsverkehr, kein ständiges Kommen und Gehen, sondern dieses leise Selbstverständnis von Ruhe, das man nicht inszenieren kann. Während an vielen Stellen des Ölbergs das Leben doch hörbar bleibt, tritt es hier einen Schritt zurück – fast so, als hätte es verstanden, dass dieser Platz für etwas anderes gedacht ist.

Vielleicht für lange Tage, die einfach vergehen dürfen, oder für Abende, an denen man gar nicht merkt, wie spät es geworden ist.

Auch das Licht spielt hier eine eigene Rolle, fast so, als würde es den Tagesablauf begleiten, ohne sich je aufzudrängen. Von Osten kommend, sanft und ruhig, wandert es über den Süden bis hin zum Westen, wo es sich am Abend noch einmal sammelt und die Terrasse in dieses warme, goldene Licht taucht, das alles ein wenig leichter wirken lässt.

Das Grundstück selbst liegt leicht erhöht, fast wie ein stiller Beobachter seiner Umgebung, und genau dort, wo es oben eben wird, steht das Haus – eingebettet, zurückgenommen und doch mit einer Präsenz, die man nicht übersehen kann. Die Zufahrt führt hinauf, ganz selbstverständlich, und während man ankommt, entsteht dieses leise Gefühl von Abstand zum Alltag. Ein Zaun rahmt das Grundstück, dahinter eine gewachsene Hecke, die aktuell vielleicht nicht ihre schönste Form zeigt, aber genau dieses Versprechen in sich trägt, wieder zu dem zu werden, was sie einmal war: ein natürlicher Schutzraum, der Privatsphäre schenkt, ohne sich abzuschotten.

Das Haus selbst wurde 1982 errichtet und erzählt noch heute von einer Zeit, in der mit Überzeugung gebaut wurde – großzügig gedacht, klar strukturiert und darauf ausgelegt, ein Zuhause zu sein, das bleibt.

Und genau das hat es auch getan.

Mit rund 145 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und einem voll unterkellerten Geschoss bringt es alles mit, was es dafür braucht. Gleichzeitig spürt man beim Durchgehen, dass die Jahre nicht spurlos vorübergegangen sind. Materialien, Oberflächen und Details tragen diese Zeit in sich – nicht als Mangel, sondern eher wie eine stille Erinnerung daran, wie lange dieses Haus bereits begleitet hat.

Es ist kein Haus, das sich heute geschneigelt präsentiert oder versucht, etwas zu sein, das es nicht ist. Vielmehr zeigt es sich so, wie es geworden ist – ehrlich, unverstellt und ein wenig aus der Zeit gefallen.

Die Räume wirken vertraut, fast wie aus einer anderen Epoche, in der Funktionalität und Beständigkeit im Vordergrund standen. Man erkennt sofort, dass hier nichts kurzfristig gedacht war – und gleichzeitig, dass es nun an der Zeit ist, diesem Haus ein neues Kapitel zu schenken.

Im Erdgeschoss öffnet sich das Wohn- und Esszimmer großzügig zur Terrasse hin, und genau hier beginnt das, was diesen Ort so besonders macht. Innen und außen gehen ineinander über, die südwestseitige Ausrichtung trägt das Licht tief in den Raum, und draußen entsteht dieser Platz, an dem man meist länger bleibt, als man eigentlich wollte.

Der Pool daneben wirkt im Moment wie eine Erinnerung an vergangene Sommer – und gleichzeitig ist es genau diese Art von Detail, die zeigt, wie wenig es manchmal braucht, um etwas wieder zum Leben zu erwecken.

Die Küche, ergänzt durch eine eigene Speis, bleibt funktional und klar, während zwei weitere Zimmer – eines davon ebenfalls mit Zugang zur Terrasse – den Raum für ganz unterschiedliche Lebensentwürfe öffnen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC.

Im Obergeschoss setzt sich dieses Gefühl von Raum fort, nur etwas privater, etwas zurückgezogener. Vier Zimmer in unterschiedlichen Größen, ein weiteres Badezimmer, ein separates WC sowie kleine Dachbodenräume, die genau jene Dinge aufnehmen, die man nicht jeden Tag braucht, aber trotzdem behalten möchte.

Das Kellergeschoss, voll ausgeführt, mit mehreren Räumen, Heiz- und Lagerflächen, bildet die solide Basis darunter – unaufgeregt, funktional und bereit für alles, was kommen mag.

Technisch zeigt sich das Haus ehrlich: Das Dach ist dicht, die Heizung funktioniert, ein Einzug wäre mit überschaubarem Aufwand möglich. Und doch liegt seine eigentliche Stärke nicht im Jetzt, sondern in dem, was daraus entstehen kann.

Denn mit etwas Zeit, einem Blick für Qualität und dem Wunsch, etwas Eigenes zu schaffen,

entwickelt sich hier ein Zuhause, das nicht nur durch seine Lage, sondern vor allem durch seine Geschichte überzeugt.

Grundstücke wachsen nicht nach. Und Orte wie dieser entstehen nicht neu.

Der Verkauf erfolgt über ein digitales Angebotsverfahren, das nicht vorgibt, wer diese Möglichkeit ergreifen darf, sondern sie öffnet – für all jene, die erkennen, was hier entstehen kann.

Und genau darin liegt vielleicht das Besondere an diesem Angebot: die seltene Kombination aus einer der gefragtesten Lagen von Klosterneuburg und einer Preisgestaltung, die bewusst Raum lässt – Raum für Chancen, für Entscheidungen und für Menschen, die sich ein Haus nicht nur vorstellen, sondern auch leisten möchten.

Und vielleicht ist eine Besichtigung genau einer dieser Termine, bei denen man nicht nur eine Immobilie besichtigt, sondern erkennt, dass sich hier eine Möglichkeit bietet, die in dieser Form nur selten entsteht – ein Haus in dieser Lage, zu einem Preis, der so kaum wiederkommt.

Vielleicht ist es am Ende gar nicht das Haus allein – sondern dieses Gefühl, zur richtigen Zeit am richtigen Ort zu sein.

Richtpreis: € 490.000,--

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