

Zinnsoldat!



Straßenansicht

Objektnummer: 1180

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Hagenbrunn
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	53,00 m ²
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

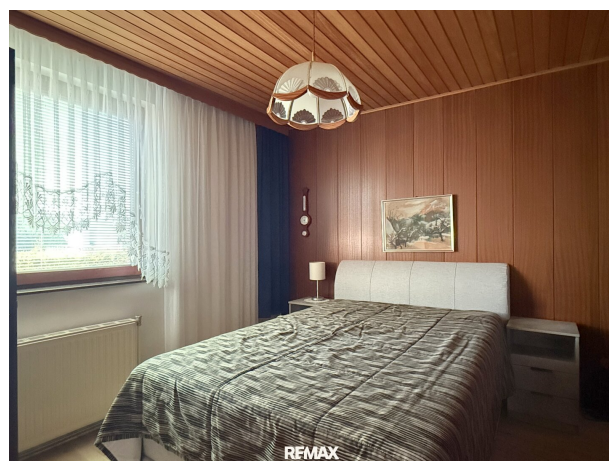
Ihr Ansprechpartner

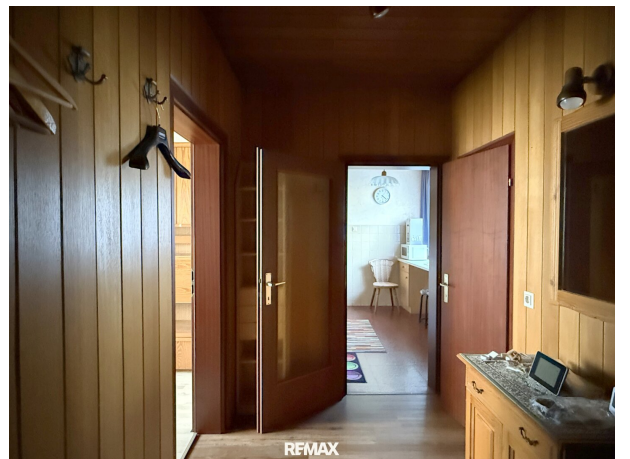
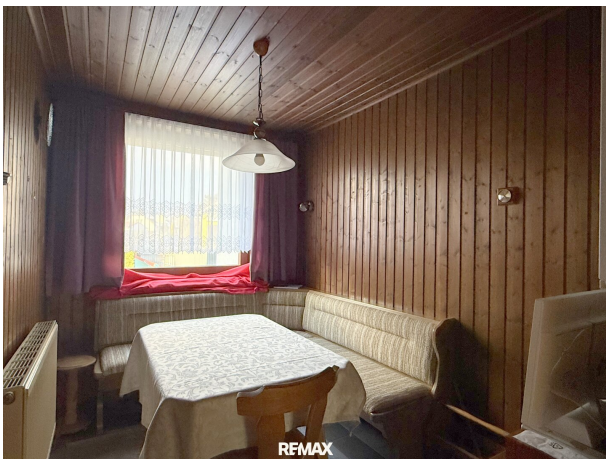


Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

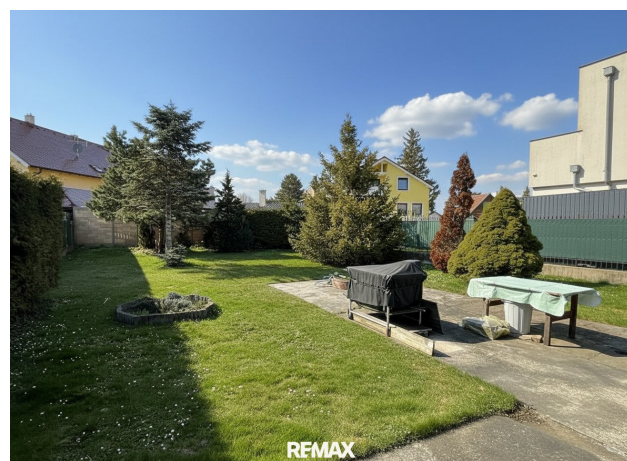
REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

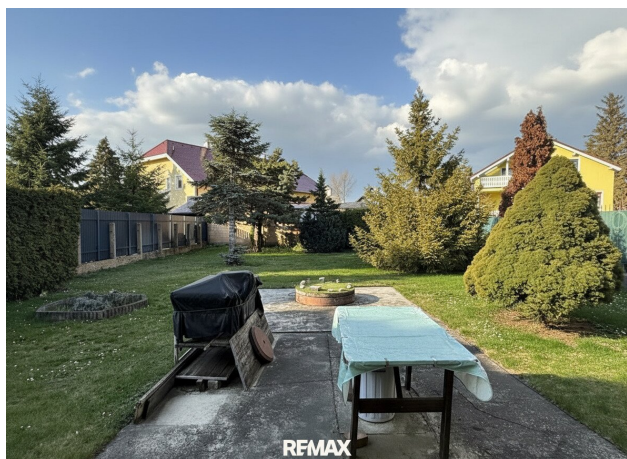
T +43 2243 21406
H +43 664 22 98 981













Objektbeschreibung

Man fährt die Wiener Straße Richtung Seyring entlang, das G3 liegt praktisch ums Eck, Busse fahren fast vor der Türe – und genau hier steht dieses Haus auf rund 518 m² Grund. Rechteckig angelegt, mit ca. 15 Metern Straßenbreite und rund 35 Metern Tiefe, angenehm nutzbar und irgendwie genauso ein Grundstück, bei dem man sofort versteht, warum hier über Jahrzehnte niemand weg wollte.

Hübsch sieht es aus auf den ersten Blick, wie ein kleiner Zinnsoldat in rosa gekleidet. Umgeben von dem modernen Heute. Selbst aber mit dezenter Zurückhaltung, als möchte es nicht mit Perfektion beeindrucken. Es versucht erst gar nicht, moderner zu wirken, als es ist. Und genau das macht es eigentlich sympathisch.

Der Ursprung reicht zurück bis in die Mitte der 1930er-Jahre, später wurde erweitert, angebaut, weitergelebt. Heute wirkt das Ganze fast wie aus einer anderen Zeit gefallen – im positiven Sinn. Ein bisschen wie ein Haus, das einfach in Ruhe alt werden durfte.

Ein paar Stufen hinauf ins Erdgeschoss und plötzlich fühlt sich alles fast ein wenig kleiner an, als man es gewohnt ist. Fast puppenhausartig, alles untergebracht auf ca. 48 m². Das kleine Stüberl gleich rechts mit Eckbank, Holzvertäfelung und dieser gemütlichen Wirtshausstimmung, die man heute kaum mehr findet. Daneben die helle Küche mit Blick in den Garten, funktional, freundlich und mit erstaunlich viel Licht.

Auch Wohnzimmer und Schlafzimmer bleiben eher kompakt, aber genau das hat fast schon wieder Charme. Minibad und WC dürfen natürlich nicht fehlen - hier wurde nicht gebaut, um möglichst viel darzustellen, sondern damit man gut wohnen kann. Man spürt bei jedem Raum ein bisschen die Memories, „So war das früher eben“ – kleiner, praktischer, persönlicher.

Und dann überrascht das Haus plötzlich.

Denn oben öffnet sich nocheinmal ein Wohnbereich, den man unten so niemals erwarten würde. Viel heller, deutlich großzügiger und fast schon modern im Vergleich zum restlichen Haus. Als hätte jemand irgendwann beschlossen, dem Ganzen dort oben noch einmal mehr Luft zu geben.

Hinter dem Haus wartet dann der Garten – und der macht die Liegenschaft endgültig besonders. Von vorne würde man niemals vermuten, wie ruhig und grün es hier eigentlich ist. Alte Bäume, viel Sonne, genügend Platz und dieses Gefühl, dass man mitten im Garten plötzlich den Straßenbereich vorne komplett vergisst.

Dazu kommt noch ein von außen begehbarer Keller über zwei Ebenen mit reichlich Stauraum auf nochmal ca. 50 m², Werkstatt- oder Lagermöglichkeiten.

Natürlich muss man fair sein: Das Haus entspricht nicht mehr unbedingt dem, was man heute unter modernem Wohnen versteht. Aber vielleicht ist genau das hier auch gar nicht die Geschichte. Vielleicht geht es vielmehr um das Grundstück, die Lage, den Garten – und darum, aus etwas Bestehendem wieder etwas Eigenes zu machen.

Sie wollen neu bauen?? Hier haben Sie dann richtig viel Platz für Ihre ganze Familie. Kinder, Enkelkinder, Oma, Opa und auch der Onkel und die Tante – alle unter einem Dach. Bei einer Grundfläche von immerhin 181 m², geht sich hier wirklich alles aus, was Sie sich so vorstellen.

Neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihren Anruf, lassen Sie uns diese Gelegenheit gemeinsam besichtigen.

Der Preis: € 390.000,--

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 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at