Alm Reloaded!



Vorderansicht

Objektnummer: 3100/1092

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3422 Greifenstein
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	460,00 m²
Nutzfläche:	580,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	3
Terrassen:	2
Keller:	106,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 148,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25



















































































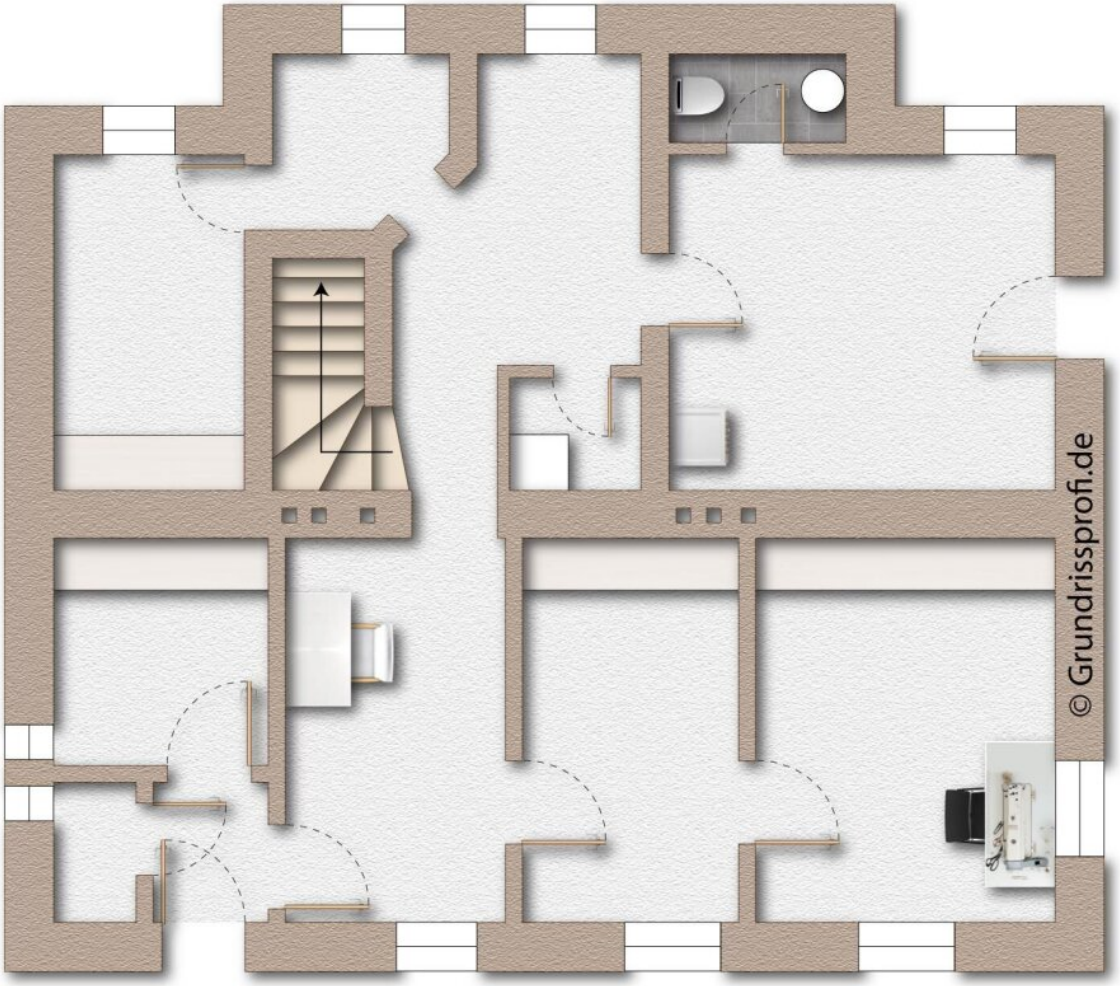


RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5



ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

Objektbeschreibung

Es gibt Orte, die lassen einen innehalten. Weil sie mehr sind, als ein Haus mit Garten. Weil sie eine Geschichte erzählen – leise, aber eindrucksvoll. So ein Ort ist dieses besondere Anwesen in Greifenstein, hoch über der Donau gelegen, mit einem Ausblick, der das Herz aufmacht.

Schon beim Ankommen verändert sich etwas. Kurz von der Straße abgebogen, Richtung Wald und schon liegt sie vor Ihnen: Eine Liegenschaft wie aus einem Film, irgendwo zwischen Almhütte, Künstlerdomizil und Rückzugsort für Menschen, die das Normale längst hinter sich gelassen haben. Ein Zuhause, das wirkt, als hätte es seine Wurzeln in den Bergen – und dabei den schönsten Fluss Österreichs zu Füßen.

Der Blick schweift weit – über die Donau, über den bekannten Freizeitstrand von Altenberg und Greifenstein, das beliebte Ausflugsziel der Wiener. Hier oben ist man für sich. Und gleichzeitig mitten im Leben, wenn man es will. Der Blick ist allgegenwärtig: aus dem Wohnzimmer, vom Balkon im obersten Stock, aus nahezu jedem Fenster der Donauseite. Die Sonnenuntergänge? Legendär. Wer sie einmal erlebt hat, weiß, was gemeint ist.

Das Grundstück selbst misst großzügige 2.750 m²- kleiner Wald inklusive – ein Paradies mit Terrassen, Rasenflächen, Blumeninseln, Rückzugsnischen.

Und als wäre das alles nicht schon großzügig genug, umfasst das Angebot auch noch über einen Hektar Waldfläche – exakt sind's 10.692 m²**.**

Ein echtes Naturgeschenk: für Holzliebhaber, Ruhesuchende, Spaziergänger mit Hund oder Menschen, die gern im eigenen Forst ihr Brennholz schlagen. Wer will, kann sich hier sein eigenes kleines Naturreich schaffen – mit Hängematte, Bienenstöcken oder dem leisen Traum vom Selbstversorgerleben.

Die ursprüngliche Bauphase reicht zurück bis 1930, mit einem charmanten Altbestand, der heute noch rund 176 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen bietet. Die Räume sind liebevoll altmodisch, verwinkelt, heimelig. Holz dominiert. Man spürt das Alter des Hauses – aber im besten Sinn. Es hat Charakter, Haltung, Tiefe. Und wer auf diesen Dielen geht, hört die Geschichten früherer Zeiten.

1990 wurde das Haus erweitert – mit einem Zubau, der sich architektonisch zurücknimmt, aber mit seinem zeitgemäßen Grundriss und den riesigen Glasflächen punktet. Rund 115 m² Wohnfläche umfasst dieser modernere Teil – lichtdurchflutet, offen, klar. Hier verschmilzt die Natur mit dem Innenraum. Die Jahreszeiten sind Teil des Alltags.

Insgesamt stehen mindesten 10 Zimmer zur Verfügung – unterschiedlich groß, in verschiedenen Ecken des Hauses, jedes mit einem eigenen Charakter. Für große Familien, Patchwork-Konstellationen oder Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Kreativsein unter einem

Dach vereinen möchten.

Besonders charmant ist, dass durch die Aufteilung des Hauses bis zu drei separate Wohneinheiten denkbar sind. Ob für Mehrgenerationen, Gäste, Wohnen und Arbeiten oder zur teilweisen Vermietung – das Potenzial für flexibles Wohnen ist jedenfalls gegeben.

Ein besonderes Highlight – oder besser gesagt: der heimliche Star des Hauses – ist die riesige, überdachte Terrasse mit Outdoorküche und Blick aufs Wasser. Und das ist nicht irgendein Plätzchen im Grünen, sondern eine Bühne für Sommerfeste, Familienfrühstücke, lange Abende bei Kerzenlicht und allem dazwischen. Hier wird nicht nur gegrillt, hier lebt man einfach.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Kühlschrank, Grill, Spüle, großzügige Arbeitsflächen – alles da, um Gäste zu verwöhnen oder sich selbst ein Glas Wein und ein saftiges Steak zu gönnen, während die Sonne langsam hinter dem Horizont verschwindet. Und dabei immer dieser Blick. Immer dieses Licht.

Der Boden aus Naturstein, ein großer Esstisch unter freiem Himmel, darüber eine solide Überdachung, die Schatten spendet – oder Schutz, wenn das Sommergewitter vorbeizieht. Drum herum blühende Pflanzen, das Rascheln der Bäume, das Rufen eines Vogels aus dem angrenzenden Wald.

Es ist einer dieser Orte, an denen man die Zeit vergisst. Wo sich Alltag in Urlaub verwandelt, ganz ohne Abreise. Und wenn die Gäste längst gegangen sind, bleibt oft einer noch sitzen. Einfach so. Weil's sich gut anfühlt, genau hier zu sein.

Und überhaupt – das ganze Grundstück lebt von seinen Außenflächen. Überall kleine Terrassen, versteckte Ecken, offene Plätze zum Sitzen, Liegen, Schlafen, Lesen. Der Garten: gepflegt, gewachsen, mit grünem Daumen geführt.

Zugegeben: Das Haus ist nicht makellos. Es gibt Bereiche, die noch Liebe und Einsatz verlangen. Aber es ist gerade dieses Unperfekte, das die Liegenschaft so besonders macht. Wer eine Hochglanz-Villa sucht, wird hier nicht glücklich. Wer das Einzigartige sucht – umso mehr.

Dieses Haus ist nichts für Mitläufer. Aber alles für Menschen mit Mut, Gefühl und dem Wunsch, etwas Echtes ihr Zuhause zu nennen.

Ob Künstleratelier, Familienresidenz, Rückzugsort fürs Wochenende oder ganzjähriger Lebensmittelpunkt – die Möglichkeiten sind so vielfältig wie die Lichtstimmungen über der Donau. Und wer das Glück hat, diesen Ort sein Eigen zu nennen, wird schnell verstehen:

Man kann sich viele Häuser bauen. Aber nur wenige finden.

Ich freue mich schon Ihnen dieses ganz besondere Fleckerl Erde persönlich zeigen zu dürfen.

Preis: € 990.000,--

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.12.2026: Statt € 490,-- bis Ende Dezember kostenlos!

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