Aussichtssache!



Ausblick vom Balkon

Objektnummer: 3100/1126

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m²
Nutzfläche:	295,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	110,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 230,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	675.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

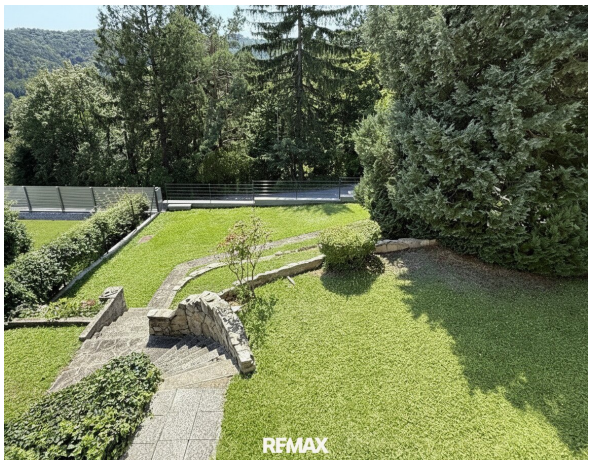
REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



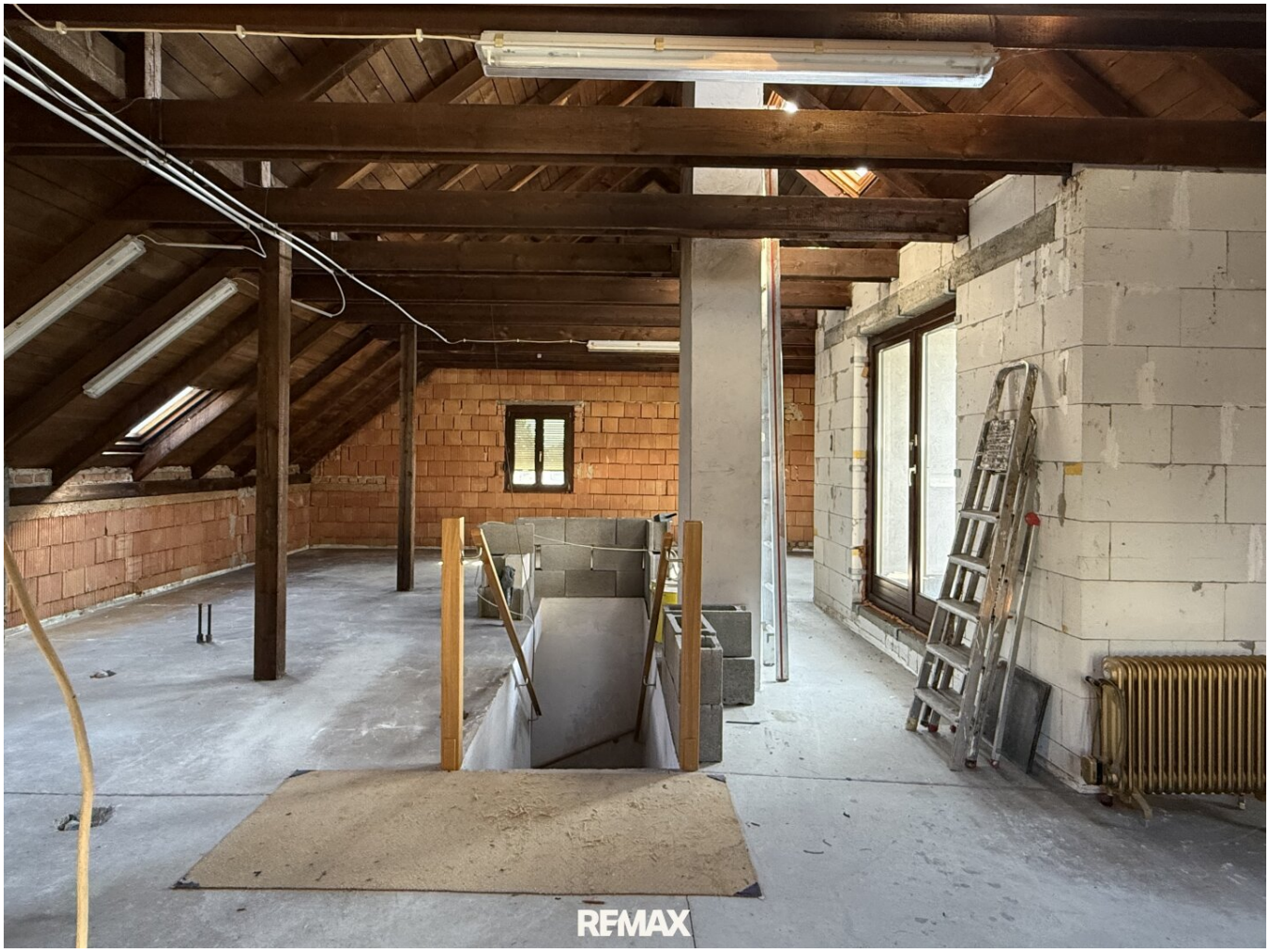





RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

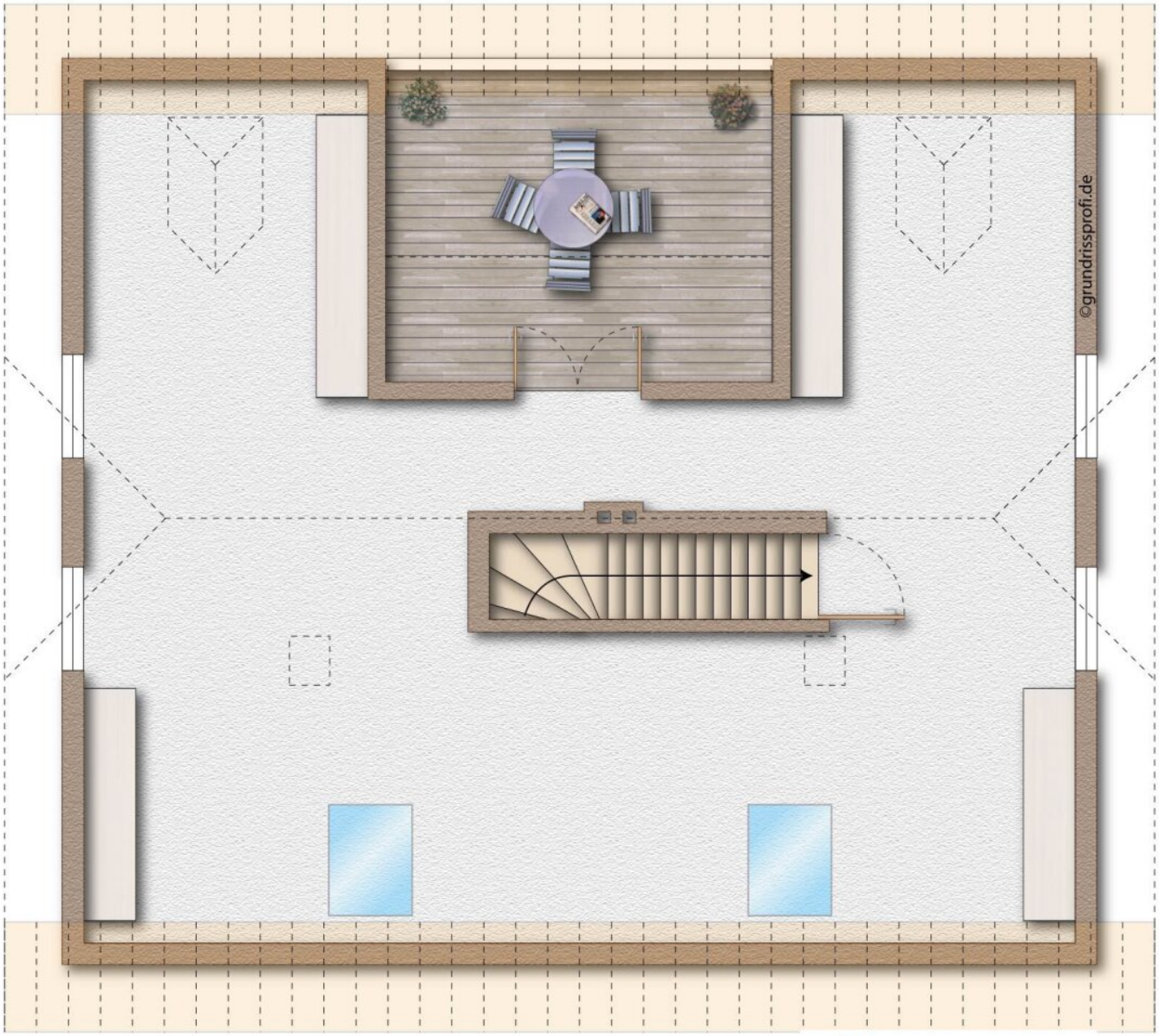

RE/MAX

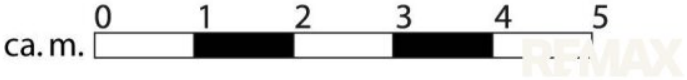

RE/MAX



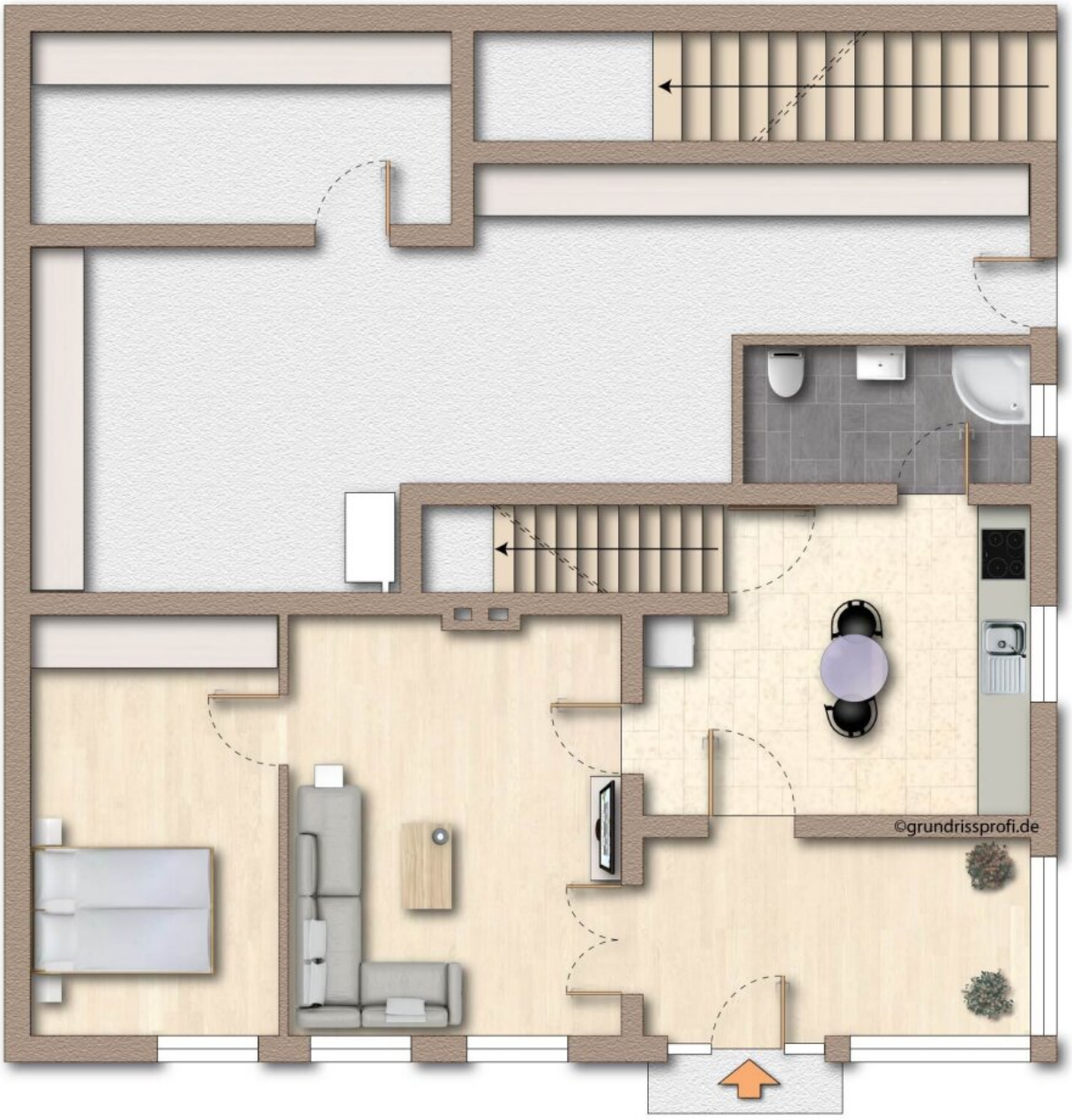
ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg





RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg



ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

Objektbeschreibung

Manche Dinge sind tatsächlich Ansichtssache, diese hier ganz eindeutig Aussichtssache.

Am Ölberg gibt es viele schöne Plätze, aber nicht jeder ist so verwöhnt mit dem Ausblick.

Am Ende einer ruhigen Sackgasse, dort, wo der Verkehr endgültig beschlossen hat umzudrehen, liegt dieses rund 718 m² große Grundstück in einer der besten Wohnlagen Klosterneuburgs. Ruhe, Sonne und ein herrlicher Blick über das Tal gehören hier gewissermaßen zum Alltag.

Das Grundstück selbst folgt sanft dem Hang und eröffnet dadurch immer wieder neue Perspektiven. Die terrassenförmige Anlage sorgt nicht nur für einen reizvollen Garten, sondern auch dafür, dass der Ausblick hier eine Hauptrolle spielt.

Das bestehende Wohnhaus wurde ursprünglich in den 1960er-Jahren errichtet und 1988 erweitert sowie aufgestockt.

Das Fundament stimmt. Die Lage sowieso. Und alles andere darf so werden, wie Sie es sich schon immer vorgestellt haben.

Die Hauptwohnebene erreicht man bequem ebenerdig über den Vorgarten. Rund 92 m² Wohnfläche verteilen sich auf ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf den Balkon, eine separate Küche, zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer und ein separates WC.

Und dann öffnet sich draußen das eigentliche Highlight.

Der Balkon wird schnell zu jenem Platz, an dem der erste Kaffee am Morgen genauso gut schmeckt wie das Glas Wein am Abend. Der Blick schweift weit über das Tal und erinnert täglich daran, warum der Ölberg seit jeher zu den begehrtesten Wohnlagen Klosterneuburgs zählt.

Im darunterliegenden Geschoss befindet sich eine weitere, separat nutzbare Wohneinheit mit Küche und Essbereich, einer vorgelagerten Veranda sowie zwei zusätzlichen Zimmern. Von hier gelangt man direkt in den Garten – ideal für größere Kinder, Gäste, Homeoffice oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Und dann geht's noch eine Etage höher.

Dort, wo bei vielen Häusern einfach Schluss ist, beginnt hier erst die nächste Möglichkeit.

Der Dachboden ist weit mehr als bloßer Stauraum. Hier steckt das Potenzial für eine zusätzliche Wohnebene, die andernorts bereits als eigenständige Wohnung durchgehen

würde. Wer mehr Platz braucht, findet ihn genau hier. Für die Kinder, zum Arbeiten, für Gäste oder einfach, weil Wohnfläche niemals aus der Mode kommt.

Quadratmeter, die andernorts oft schon eine eigene Eigentumswohnung darstellen würden, warten hier praktisch schon auf ihre Bestimmung.

Ein kleiner Keller ergänzt das Raumangebot.

So unterschiedlich die Nutzungsmöglichkeiten auch sein mögen – eines bleibt immer gleich: die außergewöhnliche Lage.

Nur wenige Minuten trennen Sie vom Zentrum Klosterneuburgs, von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und allem, was den Alltag angenehm macht.

Diese Liegenschaft wird mit unserem Digitalen AngebotsVErfahren (DAVE) verkauft: ehrlich - transparent - und für jeden gut nachvollziehbar - die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien.

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird. Daher kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebots.

Der Richtpreis beträgt € 675.000,–.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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