On the Top of the Hill!



Ausblick über das Donautal

Objektnummer: 3100/1083

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	206,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	119,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 115,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg








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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

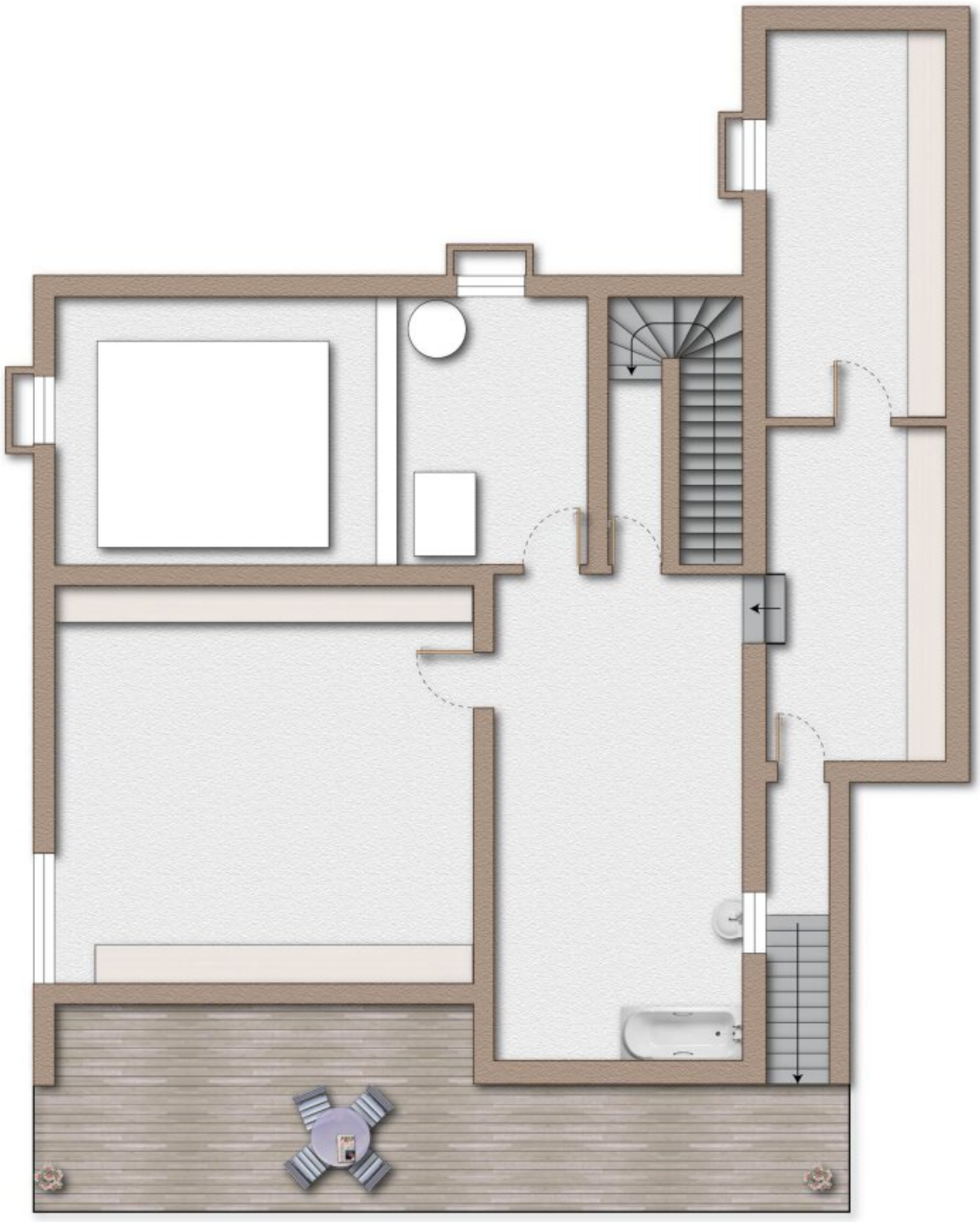
ca. m. 1 2 3 4 5



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX

Objektbeschreibung

Der Ölberg zählt nicht ohne Grund zu den beliebtesten und zugleich exklusivsten Wohnlagen Klosterneuburgs. Hoch über der Stadt wohnt man hier angenehm ruhig, umgeben von gepflegten Häusern und guter Nachbarschaft – und genießt dabei einen Ausblick, wie man ihn sonst nur aus dem Bilderbuch kennt.

Bisamberg, Burg Kreuzenstein, viel Grün und ein weiter Horizont: Der Blick schweift über die Landschaft, ohne gleich an der nächsten Häuserzeile hängen zu bleiben. Das Grundstück fällt sanft ab, wodurch sich vor dem Haus eine herrliche Weite öffnet. Eine Lage, die man nicht umbauen, nicht nachrüsten und vor allem nicht vervielfältigen kann.

So ruhig es hier oben auch ist, vom täglichen Leben ist man keineswegs abgeschnitten. Der Bus hält praktisch vor der Tür und bringt die Kinder regelmäßig zur Schule, den Kindergarten erreicht man zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar, und über die Umfahrungsstraße ist man im Nu in Wien. Man wohnt also wunderbar zurückgezogen, ohne dafür auf kurze Wege verzichten zu müssen.

Auch die kleine Gasse trägt zur besonderen Wohnqualität bei. Auf den ersten Blick wirkt sie wie eine Sackgasse, tatsächlich dreht sie lediglich eine ruhige Runde. Es gibt kaum Durchzugsverkehr, kein hektisches Vorbeifahren und keine Autos, die zufällig hier landen. Vorbeikommen wird in erster Linie, wer hier wohnt oder jemanden besuchen möchte.

Und genau an diesem besonderen Platz steht ein Haus aus den frühen 1970er-Jahren, das vor allem eines mitbringt: erstaunlich viel Raum für neue Ideen.

Es bietet zwei großzügige Wohnebenen, einen vollständig unterkellerten Bereich und eine Raumaufteilung, die ganz unterschiedliche Lebensmodelle ermöglicht. Ob große Familie, zwei Generationen unter einem Dach oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – hier muss sich das Leben nicht mühsam an den Grundriss anpassen.

Das Haus präsentiert sich solide und mit dem unverkennbaren Stil seiner Zeit. Holzvertäfelungen, Kassettendecken und klassische Bodenfliesen erzählen von vergangenen Jahrzehnten. Wer ein Haus im neuesten Wohntrend sucht, wird hier noch Hand anlegen wollen. Wer hingegen gute Substanz, großzügige Flächen und die Möglichkeit zur eigenen Gestaltung schätzt, darf bereits anfangen zu planen.

Im Erdgeschoss bildet die große Wohnküche den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Hier ist ausreichend Platz für einen langen Esstisch, gemeinsames Kochen und all die Gespräche, die meistens genau dort stattfinden, wo eigentlich gerade jemand Gemüse schneiden wollte.

Dabei ist der Ausblick ein ständiger Begleiter. Schon beim Frühstück öffnet sich der Blick über die Landschaft – weit, grün und wohltuend ruhig. Aufgrund der besonderen Hanglage ist die

Wahrscheinlichkeit äußerst gering, dass diese Aussicht eines Tages hinter einem Neubau verschwindet.

Der angrenzende, rund 38 m² große Wohnsalon bietet Platz, ohne dass man um jeden Quadratmeter verhandeln muss. Eine große Sofalandschaft, ein zusätzlicher Essbereich und eine gemütliche Leseecke lassen sich hier problemlos miteinander verbinden.

Direkt davor liegt die nordostseitige Terrasse. Am Morgen begleitet die Sonne Kaffee und Kipferl, während es in der sommerlichen Mittagshitze angenehm schattig bleibt. Ein Platz für die Zeitung, ausgedehnte Frühstücke und jene Momente, in denen man eigentlich nur kurz hinausschauen wollte und dann doch ein wenig länger sitzen bleibt.

Ein ehemaliger Verandabereich wurde geschlossen und zu einem zusätzlichen Zimmer ausgebaut. Ein ungewöhnliches Innenfenster verbindet ihn optisch mit dem Wohnbereich und gibt ihm seinen ganz eigenen Charakter. Der Raum wird derzeit als Schlafzimmer genutzt und bietet einen direkten Blick in den Garten.

Gleich daneben befindet sich ein weiteres Zimmer. Ob Ankleide, Büro, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort, entscheidet nicht der Grundriss, sondern das künftige Leben im Haus. Ergänzt wird diese Etage durch ein kompaktes Badezimmer mit Dusche und WC.

Das Obergeschoss wurde 2011 umfassend saniert und ursprünglich als eigener Wohnbereich für die jüngere Generation gestaltet. Es ist keine bloße Wiederholung des Erdgeschosses, sondern fühlt sich heller, luftiger und beinahe ein wenig wie ein Ausguck über Klosterneuburg an.

Auch hier befindet sich eine vollwertige Wohnküche in derselben großzügigen Dimension wie im Erdgeschoss – diesmal mit direktem Ausgang auf den Balkon. Natur, Weite und Horizont begleiten einen damit auch durch die obere Etage.

Einer der Räume reicht offen bis unter den Giebel. Dadurch entsteht ein außergewöhnliches Raumgefühl mit echtem Wow-Effekt. Daneben liegen ein weiteres Zimmer und ein eigenes Badezimmer.

Der größte Raum des Obergeschosses wurde zuletzt als Wohnzimmer genutzt. Dank zweier Terrassentüren und zweier Fenster lässt er sich bei Bedarf unkompliziert teilen. So könnten daraus beispielsweise zwei gut belichtete Kinderzimmer entstehen – jedes mit einem eigenen Zugang ins Freie und einem Ausblick, der vermutlich jedes Wandposter überflüssig macht.

Damit bietet das Haus viele Möglichkeiten: viel Platz für eine große Familie, ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für mehrere Generationen oder getrennte Bereiche für Wohnen und Arbeiten. Zwei Küchen und die gute Raumaufteilung schaffen Freiraum, ohne schon heute festzulegen, wie morgen gewohnt werden muss.

Der leicht abschüssige Garten ist gut nutzbar und bietet sonnige wie schattige Plätze. Beete, spielende Kinder, eine Hängematte oder der Liegestuhl mit Fernblick – alles darf hier seinen Platz finden. Perfekt gerade muss ein Garten schließlich nicht sein. Charakter darf er haben.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet reichlich Fläche für Vorräte, Werkzeug, Fahrräder, Gartengeräte und all jene Dinge, von denen man erst beim Übersiedeln bemerkt, wie viele man tatsächlich besitzt. Besonders praktisch ist der direkte Ausgang vom Keller in den Garten.

Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2012. In den Sommermonaten unterstützt eine Solaranlage die Warmwasserbereitung.

Dieses Haus möchte modernisiert und in die Gegenwart geholt werden. Dafür bringt es etwas mit, das sich mit keiner Sanierung herstellen lässt: eine der begehrtesten Lagen Klosterneuburgs, viel Ruhe, eine angenehme Nachbarschaft und einen Ausblick, der jeden Tag aufs Neue Freude macht.

Das Haus kann man verändern. Diese Lage möchte man behalten.

Kaufpreis: € 699.000,–

Rufen Sie mich an. Ich freue mich darauf, Ihnen das Haus, seine vielen Möglichkeiten und diesen außergewöhnlich schönen Platz am Ölberg persönlich zu zeigen.

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