

**Doppelleben oder Besser als zwei Wohnungen!**



Straßenansicht

**Objektnummer: 1134**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Weidling
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	99,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,50 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	619.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25























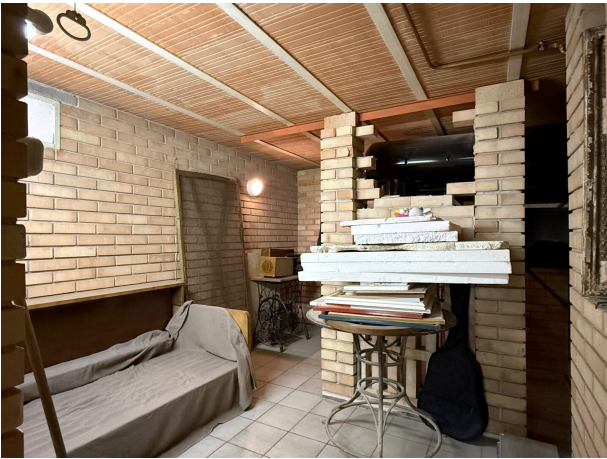














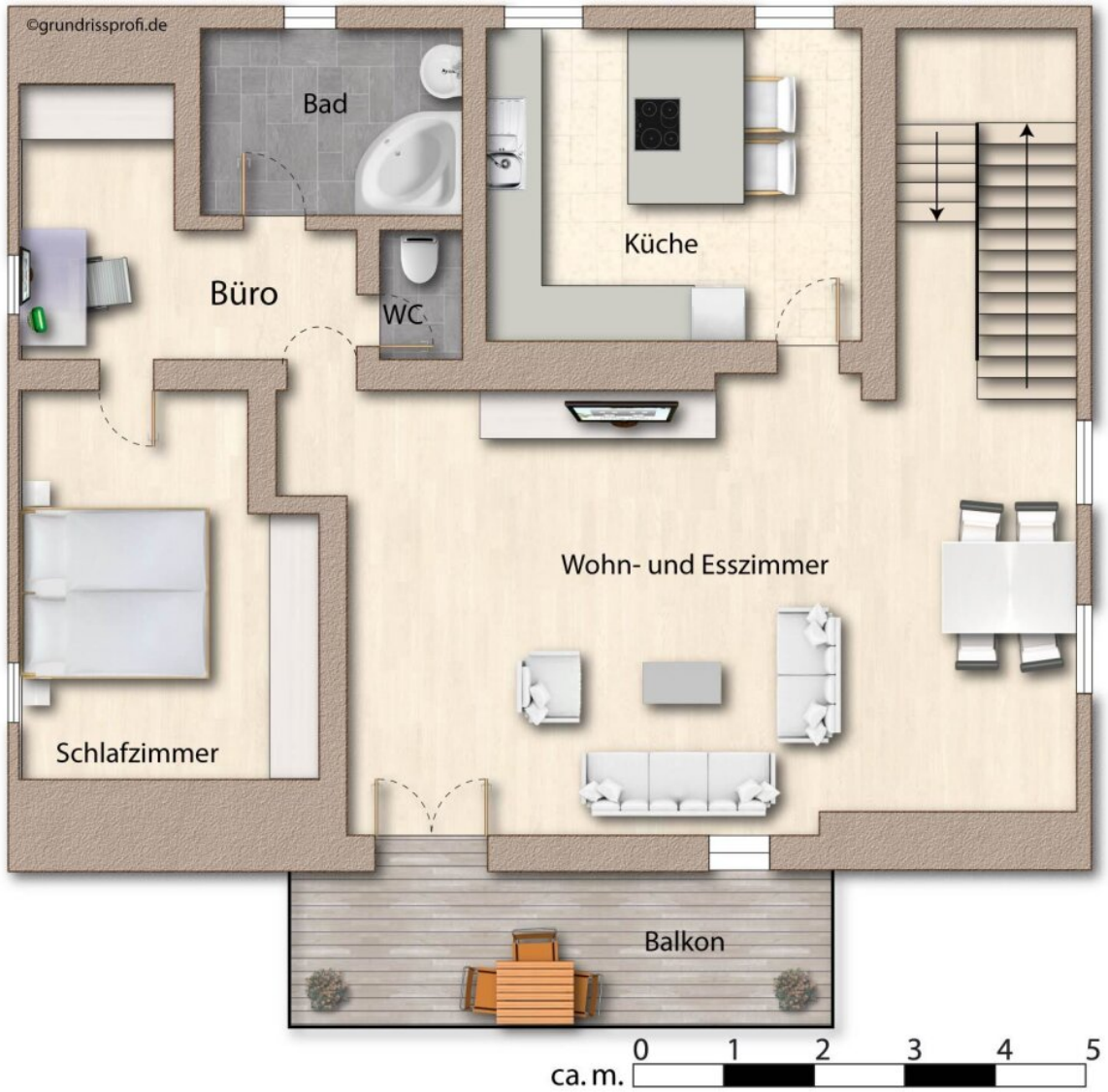












## Objektbeschreibung

Weidling. Nur ein paar Minuten vom Stadtzentrum Klosterneuburg entfernt – und doch fühlt sich alles ein bisschen langsamer an. Die Straßen sind enger, die Nachbarn grüßen öfter, und manchmal bleibt man mitten im Gespräch einfach auf der Straße stehen.

Hier, am Rand der Straße die durch Weidling führt, steht ein Haus im klassischen Grün der Achtzigerjahre. Unaufgeregt. Still. Fast so, als wolle es sagen: „*Schau erst mal rein, bevor du urteilst.*“

Und drinnen – da beginnt es wirklich spannend zu werden.

Denn dieses Haus ist kein klassisches Einfamilienhaus. Es ist eher ein Doppel-Leben. Zwei Wohnungen, zwei Stile, zwei Geschichten – und die Möglichkeit, dass sie sich berühren, aber nicht stören.

### Wohnung Nummer eins – das ehrliche Original der Achtziger

Diese Wohnung liegt im Erdgeschoss und misst **ca. 94 m<sup>2</sup>**. Wenn man hereinkommt, fällt der Blick direkt ins Wohnzimmer, vor den Fenstern breitet sich der kleine, feine Garten aus, fast wie eine grüne Oase direkt vor der Nase, während die Straße weit weg bleibt. Unter den Füßen der warme Stabparkett, der jeden Schritt angenehm macht. Alles wirkt hier locker und geborgen – ein Raum, in dem man einfach ankommen kann.

Rechts vom Wohnzimmer liegt die großzügige Küche. Klassisch gefliest, charmant altmodisch – aber mit genügend Platz für einen Frühstückstisch, schnelle Kaffeepausen oder ein spontanes Familienfrühstück. Hier spürt man sofort die gemütliche, bodenständige Atmosphäre der Achtzigerjahre, und man muss das nicht erklären – man fühlt es.

Vom Wohnzimmer aus führt ein charmanter Rundbogen in den privaten Bereich: zwei Zimmer, dazwischen das WC und ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Solide, ehrlich, funktional – ein Zuhause, das noch viel von seiner Originalität bewahrt und nur darauf wartet, mit ein wenig Liebe wieder richtig aufzublühen.

### Wohnung Nummer zwei – das sanierte Kapitel darüber

Eine Treppe weiter oben öffnet sich eine zweite Welt, die Dachgeschosswohnung. **Ca. 89 m<sup>2</sup>** misst sie, hier ist bereits die Verjüngung eingezogen, das merkt man sofort

Die Küche liegt – wie im Erdgeschoss – straßenseitig, zwar auch noch mit Eiche rustikal und



einem Hauch Nostalgie, aber schon viel näher an der Gegenwart. Daneben das Wohnzimmer – mit ca. 43 m<sup>2</sup> großzügig, offen, Platz für eine bequeme Wohnlandschaft und einen gastlichen Esstisch. Ein feiner Balkon mit Blick in den Garten, perfekt für den ersten Kaffee oder das letzte Glas Wein am Abend.

Im hinteren Teil der Wohnung wird es gemütlich: ein hübsches Schlafzimmer mit Dachschräge und Blick auf den angrenzenden Park – fast wie ein Kurzurlaub im Alltag. Daneben ein kleines Zimmer, welches sich perfekt als Homeoffice eignet. Das Badezimmer, welches ebenfalls schon modernisiert wurde, hat ebenfalls seinen Platz an der Straße.

## **Keller, Veranda & Garten – das Herzstück des Hauses**

Das Haus ist voll unterkellert – rund **99 m<sup>2</sup>** Raum für alles, was man gern behält, obwohl man's selten braucht. Vier Kellerräume und ein Holzlager: praktisch, ehrlich, kein Schnickschnack.

Die ehemalige Veranda verbindet heute beide Wohnungen mit dem Garten – halb Werkstatt, halb Treffpunkt und offen für neue Ideen.

Der Garten selbst? Klein, ja. Aber fein. Einer, der nicht überfordert, sondern Freude macht. Mit Ecken zum Sitzen, Plaudern, Durchatmen – mal unter Dach, mal in der Sonne. Hier ein Bankerl, dort ein Tischchen und immer jemand, der Blumen gießt.

Zwei Garagen komplettieren das Ensemble: eine vorne an der Straße, eine hinten mit Zufahrt über die Hochstraße – fast wie zwei Eingänge in zwei Leben. Und irgendwo dazwischen: eine Laube, eingehüllt in ein Blättermeer, so still und hübsch, dass man sie fast erst auf den zweiten Blick wahrnimmt.

## **Fazit – für zwei Familien, zwei Generationen oder zwei Lebensentwürfe**

Ein Haus, das Platz für zwei Welten bietet – gemeinsam und doch getrennt.

Für Eltern und Kinder, für zwei Paare, für alle, die nebeneinander leben wollen, ohne übereinander zu wohnen.

Und wer es ganz offiziell mag, kann das Haus sogar parifizieren – zwei Eigentumswohnungen, zwei Adressen, ein Zuhause

Ich freue mich schon Ihnen dieses attraktive Angebot persönlich zeigen zu dürfen und freue mich auf Ihren Anruf.

Der Preis. € 619.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)