

**Nahe der ISTA – Wo das Christkind zweimal klingelt!**



Ausblick vom Balkon

**Objektnummer: 1138**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Maria Gugging
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	243,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.450,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.227,27 €
<b>Kaltmiete</b>	2.227,27 €
<b>USt.:</b>	222,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



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

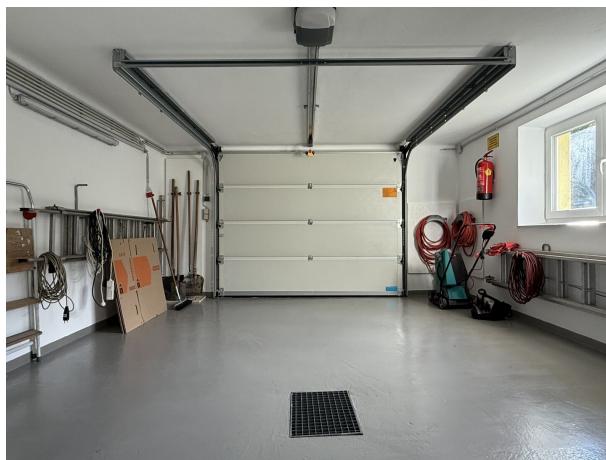
RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25



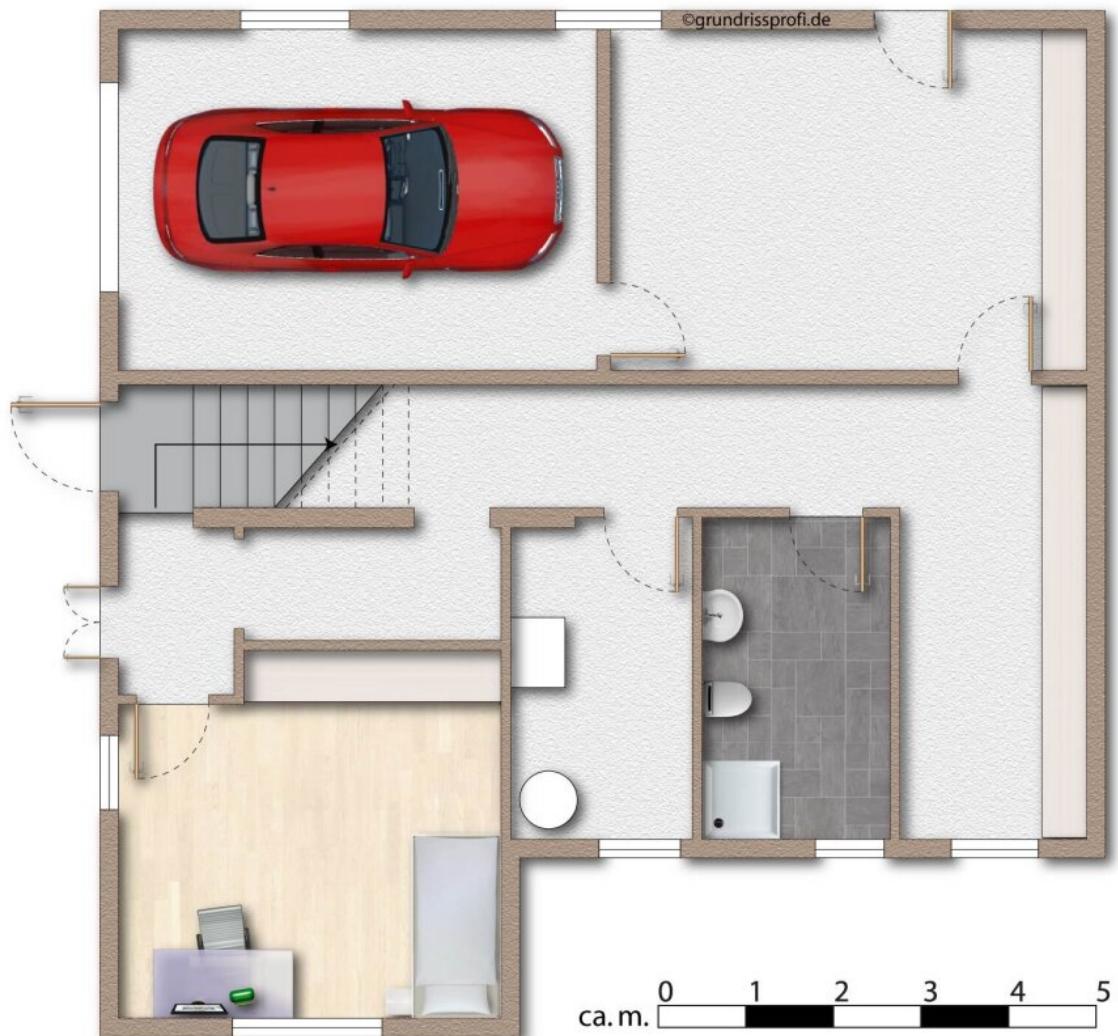












 **RE/MAX** Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg



 **RE/MAX Magic**  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

# Objektbeschreibung

Mitten drinnen und doch ganz dabei - eine eigene kleine Brücke, eine Garage als Eingangstor und dahinter ein Garten, der sich wie ein privater Rückzugsort anfühlt. Ungewöhnlich? Ja. Charmant? Absolut.

Denn genau hier beginnt das Besondere: Im Moment, in dem man den Garten betritt, merkt man, dass man in eine kleine, geschützte Welt eintritt. Umschlossen von Nachbargärten, ruhig, authentisch – ein Platz, der sofort entschleunigt und einhüllt.

## Der Garten – 756 m<sup>2</sup> echtes Draußen

Das Grundstück misst rund 750 m<sup>2</sup> und bietet einen Garten, der die perfekte Balance trifft: groß und vielseitig, aber nicht überfordernd in der Pflege. Ein Platz für Frühstück im Grünen, für Kinder, für Kräuterbeete oder einfach für den Sonnenstuhl. Durch die umliegenden Gärten wirkt er wie ein natürlicher Innenhof – privat, ruhig und wunderbar nutzbar.

## Das Haus

Errichtet Anfang der 1970er Jahre, bringt dieses Haus den typisch klaren, funktionalen Stil jener Zeit mit. Doch von „alt“ kann innen keine Rede sein: 2013/2014 wurde es umfassend saniert, technisch wie optisch, und 2025 erhielt es seinen letzten Feinschliff. Heute präsentiert es sich hell, modern und bestens ausgestattet – ein Haus mit Geschichte, aber ohne Altlasten.

Da das Gebäude nicht unterkellert ist, übernimmt das Erdgeschoss die Rolle eines erweiterten Wohn- und Arbeitsbereichs. Wer Wohnen und Arbeiten verbinden möchte, findet hier eine ideale, ebenerdige Lösung. Der eigentliche Wohnbereich liegt im ersten Stock. Über den Eingang führt die Treppe hinauf, und ein langer Gang teilt das Geschoss in zwei angenehm strukturierte Seiten.

## Rechte Seite – Licht, Weite und ein Balkon ins Grüne

Hier öffnet sich das große Wohnzimmer, sonnig, großzügig, südostseitig ausgerichtet und an der Hausecke gelegen. Ein Balkon bietet den Blick in die umliegenden Gärten und hinüber zur Plöcking – ein ruhiges Panorama, das man so nicht überall findet. Gleich nebenan liegt die Küche, abgetrennt, gut ausgestattet und praktisch organisiert. Dahinter befindet sich ein frisch saniertes Badezimmer mit Wanne und Dusche.

## Linke Seite – Drei Zimmer, viele Möglichkeiten

Drei unterschiedlich große Räume, alle tiptopp erneuert. Schlafzimmer, Kinderzimmer,

Homeoffice oder Hobbyraum – alles ist denkbar, alles ist vorbereitet.

## **Untergeschoss – eigentlich Erdgeschoss**

Hier zeigt das Haus seine zweite Stärke: viel Raum für Arbeit, Ordnung und Alltag. Ein eigener Raum, ideal als Arbeitszimmer oder Atelier, dazu ein Bad mit Dusche und WC. Ein Heizraum, ein weiterer kleinerer Lagerraum und ein richtig großer Kellerraum mit direktem Ausgang in den Garten bieten Platz, Struktur und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Und wer zwei Autos parken möchte, hat hier sogar eine zusätzliche Garage.

## **Bezugsfertig & unkompliziert**

Das Haus ist ab sofort beziehbar – frisch hergerichtet, sauber und technisch auf dem aktuellen Stand. Eine unkomplizierte Möglichkeit für alle, die ohne lange Wartezeit ein neues Zuhause beziehen möchten.

## **Die Umgebung**

Maria Gugging zeigt sich hier von seiner entschleunigten Seite. Nachbarschaftlich, grün und ruhig – und dennoch bestens angebunden. Der Bus ist in zwei Minuten zu Fuß erreichbar, der Kindergarten ebenfalls. Die Volksschule liegt nur wenige Stationen entfernt, und die Direktverbindung zur U-Bahn nach Heiligenstadt macht den Weg in die Stadt angenehm entspannt. Auch der Supermarkt ist bequem zu Fuß erreichbar. Alles in allem eine Lebensqualität, die erdiger, echter und angenehmer ist als in manch städtischem Trubel.

**Neugierig? Dann lassen Sie uns das Haus gemeinsam besichtigen.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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)