

## Schwarze Au Klosterneuburg – Wohnen im Grünen mit Stadtnähe



**Objektnummer: 5502**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Nutzfläche:</b>	67,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Klumair**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















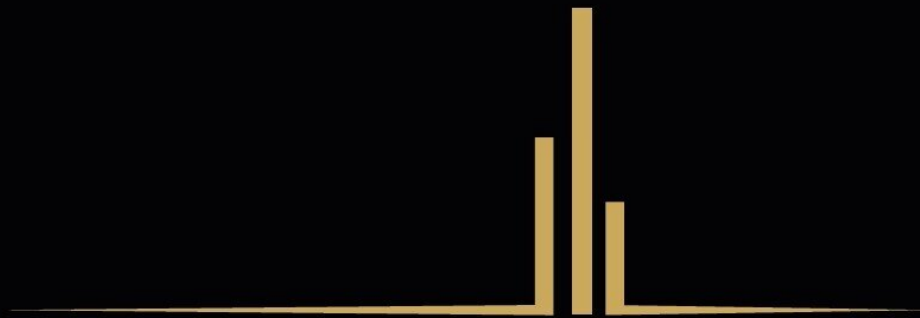








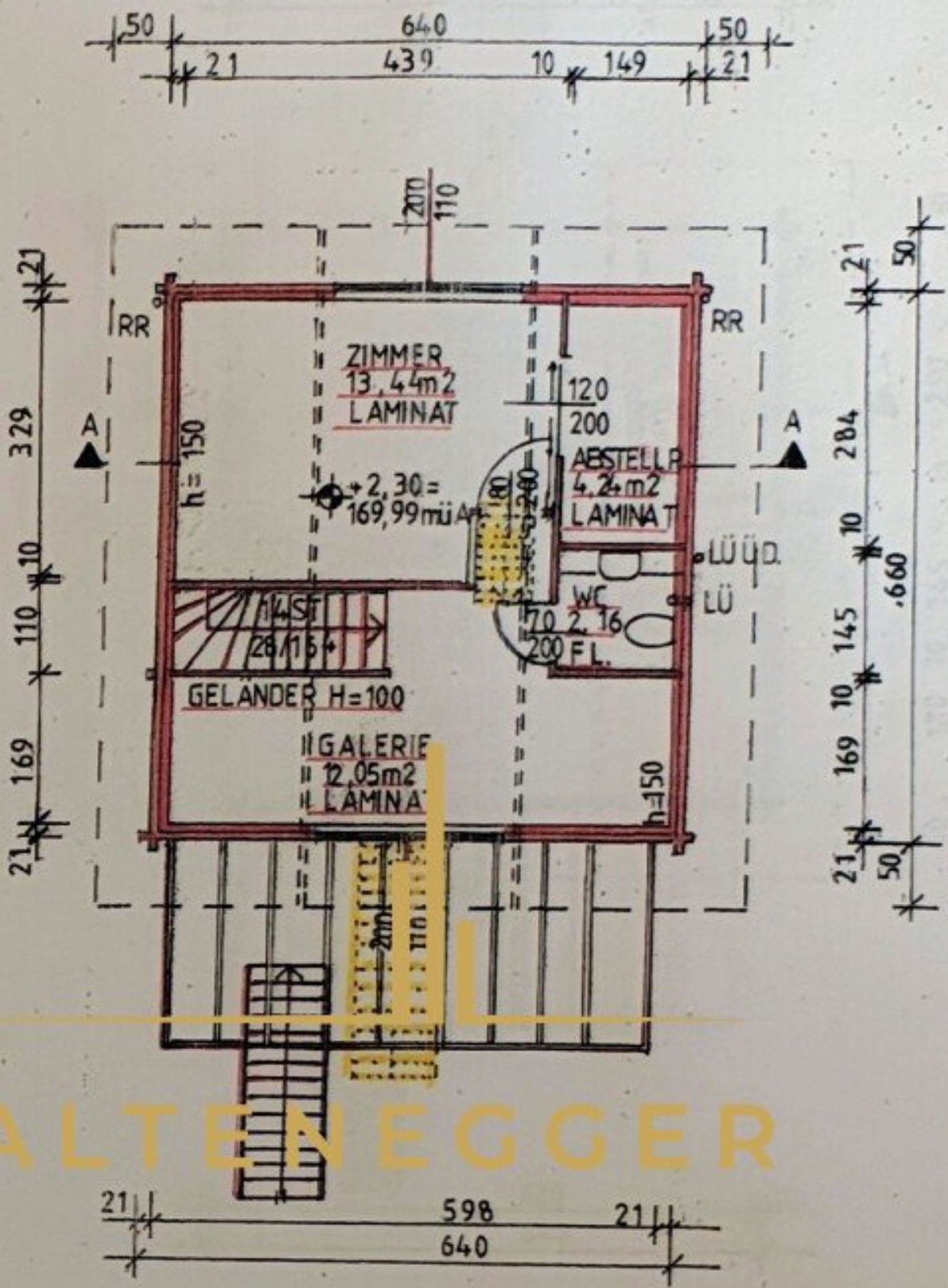




KALTENEGER







ALTENEGER

**DACHGESCHOSS**



## Objektbeschreibung

**Mitten im Grünen und doch ganz nah am städtischen Leben** bietet der beliebte Kleingartenverein Schwarze Au einen Ort der Erholung, Entschleunigung und Lebensqualität. Herzlich willkommen zu einer außergewöhnlichen Immobilie auf der bezaubernden Schwarzen Au in 3400 Klosterneuburg!

Dieses seltene Angebot vereint Freizeit, Naturverbundenheit und modernes Wohnen in idealer Form – ein Refugium für alle, die das Besondere suchen.

### Lage & Grundstück

Das im Jahr 1987 errichtete und 2019 umfassend renovierte und ausgebaut Kleingartenhaus befindet sich auf einem unbefristeten Pachtgrund des Stiftes Klosterneuburg mit rund **386 m<sup>2</sup>**.

### Wohnen auf zwei Ebenen – durchdacht & gemütlich

Bereits beim Betreten des Hauses über die Treppe eröffnet sich ein freundlicher Empfang:

Eine **überdachte Terrasse mit ca. 15,24 m<sup>2</sup>** bildet den perfekten Platz für entspannte Stunden im Freien – mit Blick ins Grüne und geschützt zu jeder Jahreszeit.

### 1. Obergeschoss – ca. 35,27 m<sup>2</sup>

Hier empfängt Sie ein helles, funktionales Raumkonzept:

- **Vorraum:** 5,98 m<sup>2</sup>
- **Wohnküche:** 23,90 m<sup>2</sup> mit moderner Küche und gemütlichem Wohnbereich
- **Badezimmer:** 3,95 m<sup>2</sup> mit Dusche, Waschbecken, Badezimmermöbel und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC:** 1,44 m<sup>2</sup>

Von hier aus gelangen Sie über eine neu errichtete Holztreppe in das Dachgeschoss.

## **Dachgeschoss – ca. 31,89 m<sup>2</sup>**

Ein Rückzugsort mit viel Charme und Privatsphäre:

- **Galerie / offener Bereich:** 12,05 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 13,44 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 4,24 m<sup>2</sup>
- **WC:** 2,16 m<sup>2</sup>

Die Raumaufteilung schafft eine wunderbare Trennung zwischen Wohn- und Ruhebereich und macht das Dachgeschoss zu einem echten Wohlfühlort.

## **Gartenebene – Stauraum, Technik und Platz für Ideen**

Unter dem Haus befinden sich ein Technik- und Einlagerungsraum sowie eine überdachte Fläche, die im Sommer zudem als schattiger Aufenthaltsbereich genutzt werden kann.

## **Ausstattung & Besonderheiten**

- **Hauptwohnsitz möglich**
- **Unbefristeter Pachtvertrag** (Stift Klosterneuburg) – jährliche Pacht ca. € 1.400,-
- **Jährliche Kosten des Kleingartenvereins:** ca. € 320,- (<https://www.schwarzeau.at/>)
- **Klimageräte** im 1. OG und Dachgeschoss (kühlen im Sommer, heizen im Winter)
- **Infrarotpaneele** als zusätzliche Heizmöglichkeit
- **Senkgrube und Brunnen**



- **Holzbauweise auf Stelzen**
- **2019 umfassend renoviert und ausgebaut**
- **Elektrisches Einfahrtstor**

## **Fazit**

Ein charmantes Kleingartenhaus in herrlicher Lage, perfekt für naturverliebte Stadtmenschen. Hier genießen Sie Ruhe, Grün und Privatsphäre – und sind dennoch in wenigen Minuten im Herzen von Klosterneuburg oder Wien.

Ein wunderbarer Rückzugsort mit durchdachter Raumaufteilung, solidem Ausbau und stimmigem Außenbereich. Ideal als Hauptwohnsitz, Wochenenddomizil, Zweitwohnsitz oder kleines Refugium im Alltag.