Wo das Grün den Ton angibt!



Straßenansicht

Objektnummer: 3100/1156

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 235,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	325.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg












































Erde









RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

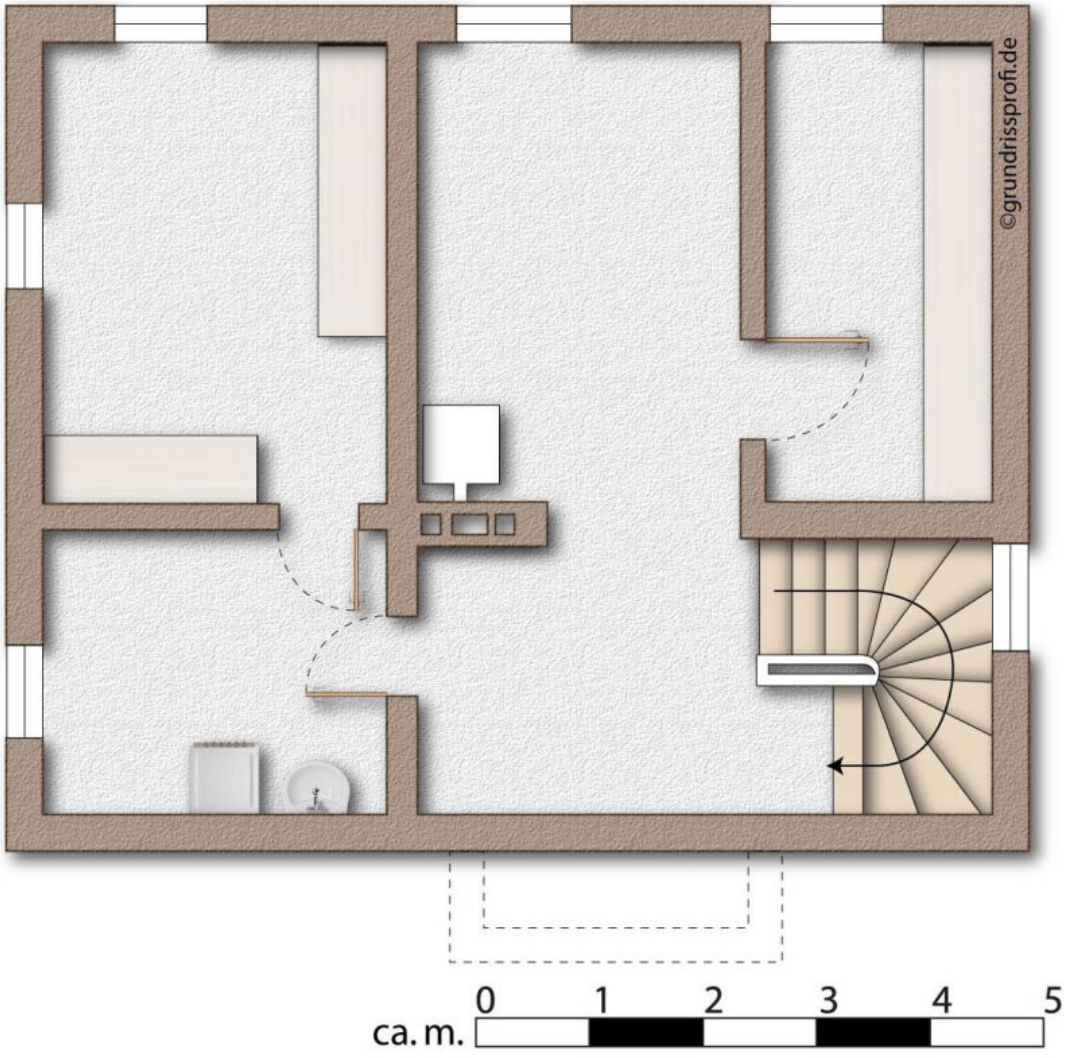


ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg



Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse, am Ende von Klosterneuburg Kierling, unweit der Eliteuniversität IST-Austria, liegt dieses Haus auf einem Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg. Die Umgebung ist angenehm zurückgezogen, grün und still – ein Ort, an dem man bewusst wohnt und nicht zufällig vorbeikommt.

Das **952 m² große Grundstück** zeigt sich nicht geschniegelt, sondern **wildromantisch**. Der Garten darf wachsen, sich entfalten und ein bisschen seinen eigenen Kopf haben. Er grenzt an ein kleines Bächlein und bietet viel Platz für alle, die Natur lieber lebendig als perfekt gestutzt mögen. Ein Pool und ein Gewächshaus sind vorhanden – Zeichen dafür, dass hier immer schon gern draußen gelebt wurde.

Das Haus wurde **1963 in Massivbauweise** errichtet und verfügt über rund **105 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn-Essbereich, eine separate Küche, das Vorzimmer sowie ein WC. Das Obergeschoss bietet zwei Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und einen Abstellraum. Zusätzlich ist das Haus **voll unterkellert**, der Keller umfasst etwa **55 m²** Nutzfläche.

Der Zustand des Hauses ist **altersgemäß**, Sanierungen sind einzuplanen. Wer jedoch Freude daran hat, Bestehendes weiterzudenken und Schritt für Schritt zu erneuern, findet hier eine solide Basis ohne falsche Versprechen.

Das Grundstück steht im Eigentum des **Stifts Klosterneuburg**. Für den neuen Eigentümer wird ein **unbefristeter Pachtvertrag** abgeschlossen. Die Kündigungsfrist seitens des Stifts beträgt **60 Jahre**, die monatliche Pacht liegt bei **€ 680,–**. Ein langfristig angelegtes, klar geregeltes Pachtverhältnis.

Diese Liegenschaft richtet sich an Menschen, die Ruhe, Raum und einen großen Garten schätzen – und die kein Problem damit haben, wenn nicht alles geschniegelt ist, sondern Charakter hat.

Ich freue mich sehr Ihnen das Haus persönlich zeigen zu dürfen und erwarte schon Ihren Anruf.

Der Preis: € 325.000,--

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