3 Zimmer mit Balkon abseits vom Trubel!



Wohnzimmer

Objektnummer: 3100/1149

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	265.000,00 €
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



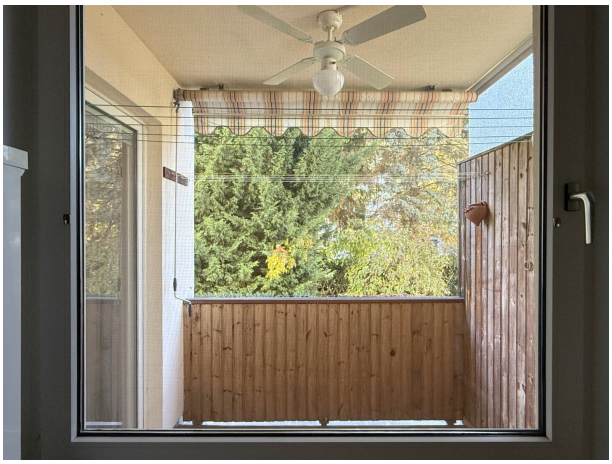




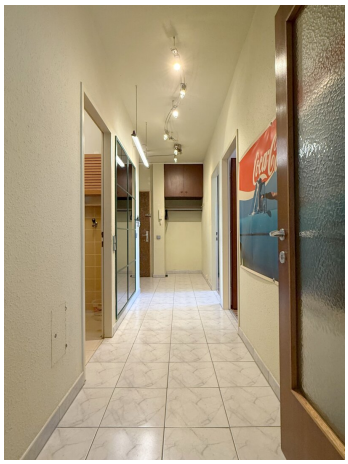


























ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

Objektbeschreibung

Nur wenige Minuten vom Klosterneuburger Zentrum entfernt liegt eine Wohnung, deren Lage heute vielleicht noch angenehmer ist als zu jener Zeit, in der sie gebaut wurde. Denn während sich viele innenstadtnahe Wohnungen im Sommer stark aufheizen, bleibt es hier selbst an besonders heißen Tagen erstaunlich angenehm.

Die Erklärung dafür beginnt bereits bei der Lage innerhalb der sehr gepflegten Wohnhausanlage. Die Wohnung befindet sich nicht an der Straße, sondern im ersten Stock eines der hinteren Gebäude, umgeben von altem Baumbestand und geschützt vor der unmittelbaren Hitze des städtischen Verkehrsraums. Mit jedem Schritt, den man sich von der Straße entfernt, wird es ruhiger, grüner – und im Sommer spürbar angenehmer.

Gerade die vergangenen Wochen haben gezeigt, welchen Wert diese Situation mittlerweile hat: Obwohl die Außentemperaturen immer wieder an die 40-Grad-Marke heranreichten, blieb es in der Wohnung angenehm kühl. Ohne große technische Inszenierung, sondern durch eine Lage und Ausrichtung, die sommerliche Überhitzung auf ganz natürliche Weise reduziert. Angesichts immer heißer werdender Sommer ist das längst mehr als nur eine nette Begleiterscheinung. Es ist ein Wohnvorteil, dessen Bedeutung in den kommenden Jahren wohl noch deutlich zunehmen wird.

Auch die Wohnhausanlage selbst präsentiert sich in ausgesprochen gepflegtem Zustand. Sie wird laufend instand gehalten, ordentlich geführt und vermittelt schon beim Ankommen das beruhigende Gefühl, dass man sich hier um die Dinge kümmert.

Die Wohnung bietet rund 72 m² Wohnfläche und drei Zimmer. Das zentral gelegene Vorzimmer übernimmt die Verteilung und führt nahezu in alle Räume, ohne dabei unnötig viele Quadratmeter für lange Gänge zu beanspruchen.

Auf der linken Seite befindet sich ein derzeit als Arbeitszimmer genutzter Raum, dahinter liegt das Schlafzimmer. Beide Zimmer sind angenehm vom Wohnbereich getrennt und eignen sich damit auch gut für Menschen, die zu Hause arbeiten, Arbeit und Feierabend aber dennoch nicht dauerhaft miteinander teilen möchten.

Rechterhand befindet sich das Badezimmer, das sich einen unverkennbaren Gruß aus seiner Entstehungszeit bewahrt hat. Sein warmes Orange stammt aus einer Epoche, in der man bei der Farbwahl noch Entscheidungen traf. Und erstaunlicherweise hat es die vergangenen Jahrzehnte ausgesprochen gut überstanden. Ob man diesen Zeitzeugen erhält oder dem Raum ein völlig neues Gesicht gibt, bleibt dem künftigen Eigentümer überlassen. Das WC liegt praktischerweise separat.

Geradeaus öffnet sich das helle Wohnzimmer. Statt gegenüberliegender Fassaden oder Nachbarfenster bestimmen hier Bäume und Sträucher den Ausblick. Sie sorgen nicht nur für

ein ständig wechselndes Farbenspiel, sondern tragen auch zu jenem angenehmen Wohnklima bei, das man in einer derart zentrumsnahen Lage nicht unbedingt erwarten würde.

Direkt davor liegt die Loggia. Sie ist nicht riesig, bietet aber genau den richtigen Platz für einen kleinen Tisch, zwei Sessel und alles, was es für einen Morgenkaffee oder einen ruhigen Feierabend braucht. Vor allem sitzt man hier geschützt, mit Blick ins Grün und selbst an heißen Tagen erstaunlich angenehm.

Die Küche ist separat vom Wohnbereich angelegt und funktional ausgestattet. Technisch präsentiert sich die Wohnung in solidem Zustand, die Gasetagenheizung wurde laufend gewartet. Der Heizwärmebedarf von 71,5 kWh/m²a entspricht der Kategorie C und zeigt, dass auch eine Wohnung, die nicht aus dem letzten Neubauprospekt stammt, energetisch durchaus vernünftig dastehen kann.

Natürlich bringt sie sichtbare Erinnerungen an ihre Entstehungszeit mit. Gleichzeitig bietet sie eine solide Grundlage und ausreichend Spielraum, um zeitgemäße Wohnvorstellungen umzusetzen. Man kann behutsam modernisieren, großzügiger verändern oder zunächst einfach einziehen und in Ruhe herausfinden, was bleiben darf.

Zum Angebot gehört außerdem ein fixer Parkplatz – ein Detail, dessen Wert man meist spätestens dann erkennt, wenn man abends nicht noch mehrere Runden um den Häuserblock drehen muss.

Eine weitere Besonderheit wartet im Freien: der gemeinschaftliche Garten. Kein theoretischer Grünraum, der lediglich in den Unterlagen gut klingt, sondern ein Garten, der tatsächlich genutzt wird. Mit Gartenhaus, gelegentlichen Grillabenden und netten Begegnungen ist hier eine Hausgemeinschaft entstanden, wie man sie heute nicht mehr allzu oft findet. Gleichzeitig schafft diese großzügige Grünfläche Abstand, Schatten und ein angenehmeres Mikroklima rund um die Wohngebäude.

Das Klosterneuburger Zentrum, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem zu Fuß erreichbar. Hier wohnt man nahe an der Stadt, mitten im Grünen und klimatisch erstaunlich entspannt. Selbst die vergessene Milch für den Morgenkaffee ist vermutlich wieder zu Hause, bevor dieser fertig durchgelaufen ist.

Kaufpreis: € 265.000,–

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