

## 3 Zimmer mit Balkon - Ruhelage!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1149**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

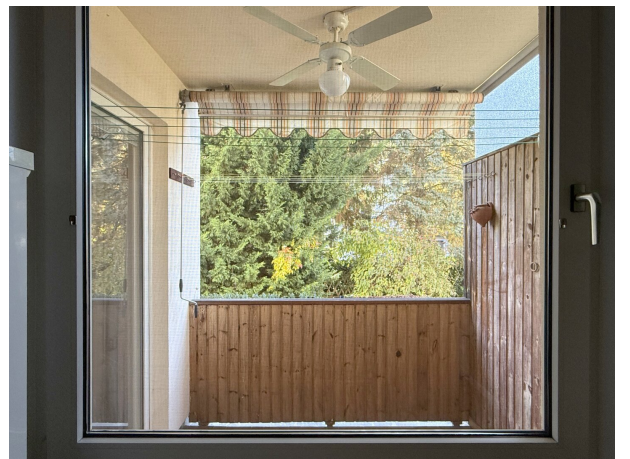


**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg















## Objektbeschreibung

Man kann von hier ganz easy zu Fuß ins Stadtzentrum von Klosterneuburg gehen, ein kurzer Weg, fast beiläufig und doch liegt diese Wohnung so, als hätte sie beschlossen, sich ein wenig Abstand zu halten. Sie befindet sich in einer geordneten Wohnhausanlage, aber nicht dort, wo Bewegung entsteht, sondern in einem hinteren Gebäude, an einem Punkt, an dem es still wird und das Grün übernimmt.

Schon beim Ankommen merkt man, dass das Haus sehr gut dasteht – laufend gepflegt, alles ist gemacht, nichts wartet auf später. Die Wohnung liegt im ersten Stock, ohne Lift, aber in einer Höhe, die man nicht spürt, sondern einfach erreicht.

Auf rund 72 m<sup>2</sup> entfaltet sich diese Wohnung in drei Zimmern, ohne Hast, ohne Drängen. Das Vorzimmer liegt in der Mitte, fast wie ein kleiner Verteiler zwischen Alltag und Rückzug. Links ein Raum, der heute arbeitet und morgen vielleicht etwas anderes sein darf, dahinter das Schlafzimmer, ruhig, geschützt. Rechts das Badezimmer, in jenem warmen Eierschalen-Orange, das die Achtziger nicht zitiert, sondern noch immer lebt. Kein Retro-Spiel, kein Stilzitat, sondern das Original – mit einem Stempel, der sich nicht entschuldigt. Man kann das ändern. Man muss es aber nicht. Das WC liegt jedenfalls separat.

Geradeaus weitergegangen öffnet sich das Wohnzimmer, hell und großzügig, mit einem Blick, der nicht beeindruckt, sondern begleitet. Die Fenster schauen nicht hinaus, nein, sie schauen hinein, und was zurückblickt, ist nichts als Bäume, Blätter und Jahreszeiten. Keine Nachbarn, keine hässlichen Fassaden, keine neugierigen Augen.

Und dann geht's hinaus auf die Loggia, ein kleiner Schritt für die Menschheit, aber ein großer Schritt für Ihre Seele. Nicht groß, dafür umso großartiger in der Dramaturgie. Fußfrei im Grünen zu sitzen – das soll Ihnen mal wer nachmachen.

Die Küche liegt abgetrennt vom Wohnraum, funktional, gut proportioniert, wie die Wohnung insgesamt technisch auf einem soliden Stand ist, ohne sich in den Vordergrund zu spielen. Die Gasetagenheizung wurde bereits erneuert und wärmt Sie sicherlich noch die nächsten 10 Jahre, die Energiekennzahl mit 71,5 in Kategorie C verspricht, was sie auch hält: ein angenehmes, unkompliziertes Wohnen.

Zusammengefasst könnte man sagen, dass die Wohnung noch nicht ganz im Heute angekommen ist, doch wer sie dort abholt, wird lange bleiben wollen.

Zur Wohnung gehört noch ein fixer Parkplatz, und es gibt einen Garten, der zwar „allgemein“ heißt, sich aber nicht so anfühlt. Ein Garten, den man auch in echt benutzt, nicht nur betrachtet, mit einem Gartenhaus, Begegnungen, Sommerabenden und jener seltenen Hausgemeinschaft, die Nähe zulässt, ohne sie einzufordern. Gemeinsame Grillabende eingeschlossen.

Einkaufen ist eine Sache von Minuten, die fehlende Milch für den Kaffee steht in zwei Minuten am Tisch, wenn's weiter sein soll, kann's auch der Bus sein, der hält fast vor der Türe. Über Nebenräume wie Fahrrad- und Hobbyraum spricht man nicht, sie sind einfach da.

Der Preis: € 279.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!**

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