

3 Zimmer mit Balkon abseits vom Trubel!



Gartenansicht

Objektnummer: 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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,50 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

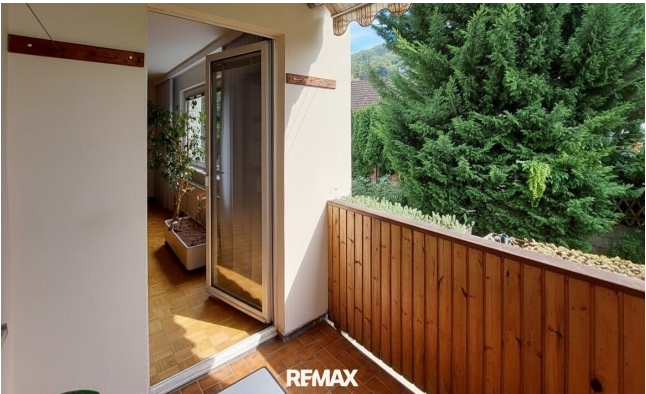
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



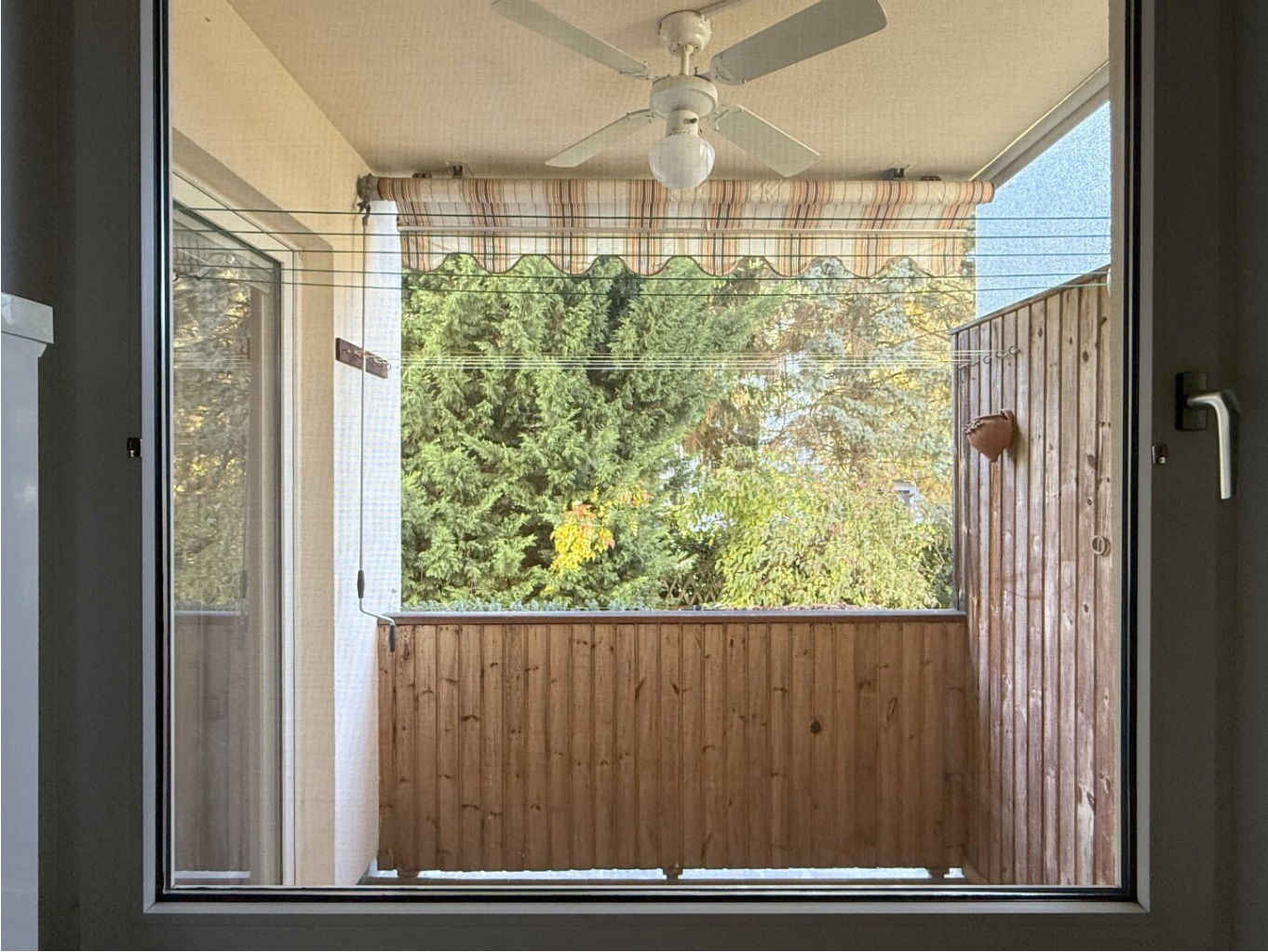
Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg















Objektbeschreibung

Ganz nah am Zentrum von Klosterneuburg und trotzdem erstaunlich ruhig.

Man könnte bequem zu Fuß in die Stadt spazieren, den Einkauf erledigen, einen Kaffee trinken oder schnell noch etwas besorgen. Und dennoch liegt diese Wohnung so, als hätte sie beschlossen, vom Trubel lieber nur das Angenehme mitzunehmen.

Sie befindet sich im ersten Stock einer sehr gepflegten Wohnhausanlage, allerdings nicht straßenseitig, sondern in einem der hinteren Gebäude. Dort, wo es ruhiger wird, die Bäume näher rücken und man vom Alltag nicht mehr allzu viel mitbekommt.

Schon beim Ankommen fällt auf, wie gut sich die gesamte Anlage präsentiert. Laufend gepflegt, ordentlich geführt und technisch in einem Zustand, der keine größeren Überraschungen erwarten lässt.

Die Wohnung selbst bietet rund 72 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer. Das Vorzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt. Von hier aus gelangt man in nahezu alle Räume.

Linkerhand befindet sich ein Zimmer, das derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird. Dahinter liegt das Schlafzimmer, angenehm ruhig und gut vom restlichen Wohnbereich getrennt.

Rechts befindet sich das Badezimmer. Und ja, die Farbe stammt unverkennbar aus einer Zeit, in der man bei der Gestaltung noch deutlich mutiger war als heute. Das warme Orange hat die Jahrzehnte jedenfalls erstaunlich gut überstanden. Wer modernisieren möchte, kann das selbstverständlich tun. Wer Freude an Originalen hat, darf es auch einfach so belassen. Das WC befindet sich praktischerweise separat.

Geradeaus öffnet sich das Wohnzimmer. Heller als erwartet und vor allem mit einem Ausblick, den man in dieser Lage nicht unbedingt vermuten würde. Statt auf Nachbarfenster oder Fassaden blickt man hier ins Grün. Bäume, Sträucher und je nach Jahreszeit ein ständig wechselndes Farbenspiel übernehmen gewissermaßen die Hauptrolle.

Direkt davor liegt die Loggia. Nicht riesig, aber genau groß genug für den Morgenkaffee, ein gutes Buch oder den wohlverdienten Feierabend. Und vor allem mit einem seltenen Vorteil: Man sitzt mitten im Grünen.

Die Küche ist vom Wohnbereich getrennt und funktional angelegt. Überhaupt präsentiert sich die Wohnung technisch in erfreulich solidem Zustand. Die Gasetagenheizung wurde laufend gewartet und auch die Energiekennzahl von 71,5 kWh/m²a (Kategorie C) spricht für ein unkompliziertes Wohnen.

Natürlich stammt die Wohnung nicht aus dem letzten Neubauprojekt. Genau das macht aber

auch einen Teil ihres Charmes aus. Sie bietet eine solide Basis und genügend Spielraum, um die eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Zum Angebot gehört außerdem ein fixer Parkplatz.

Besonders nett ist auch der gemeinschaftliche Garten. Einer jener Gärten, die tatsächlich genutzt werden und nicht nur auf dem Papier existieren. Mit Gartenhaus, netten Begegnungen und gelegentlichen Grillabenden entsteht hier eine Hausgemeinschaft, die man heute nicht mehr allzu oft findet.

Einkaufsmöglichkeiten, Busverbindung und die gesamte Infrastruktur von Klosterneuburg befinden sich praktisch vor der Haustüre. Die fehlende Milch für den Morgenkaffee ist jedenfalls schneller besorgt, als der Kaffee fertig durchgelaufen ist.

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