

VERKAUFT - Das Puppenhaus!



Objektnummer: 1148

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	150,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

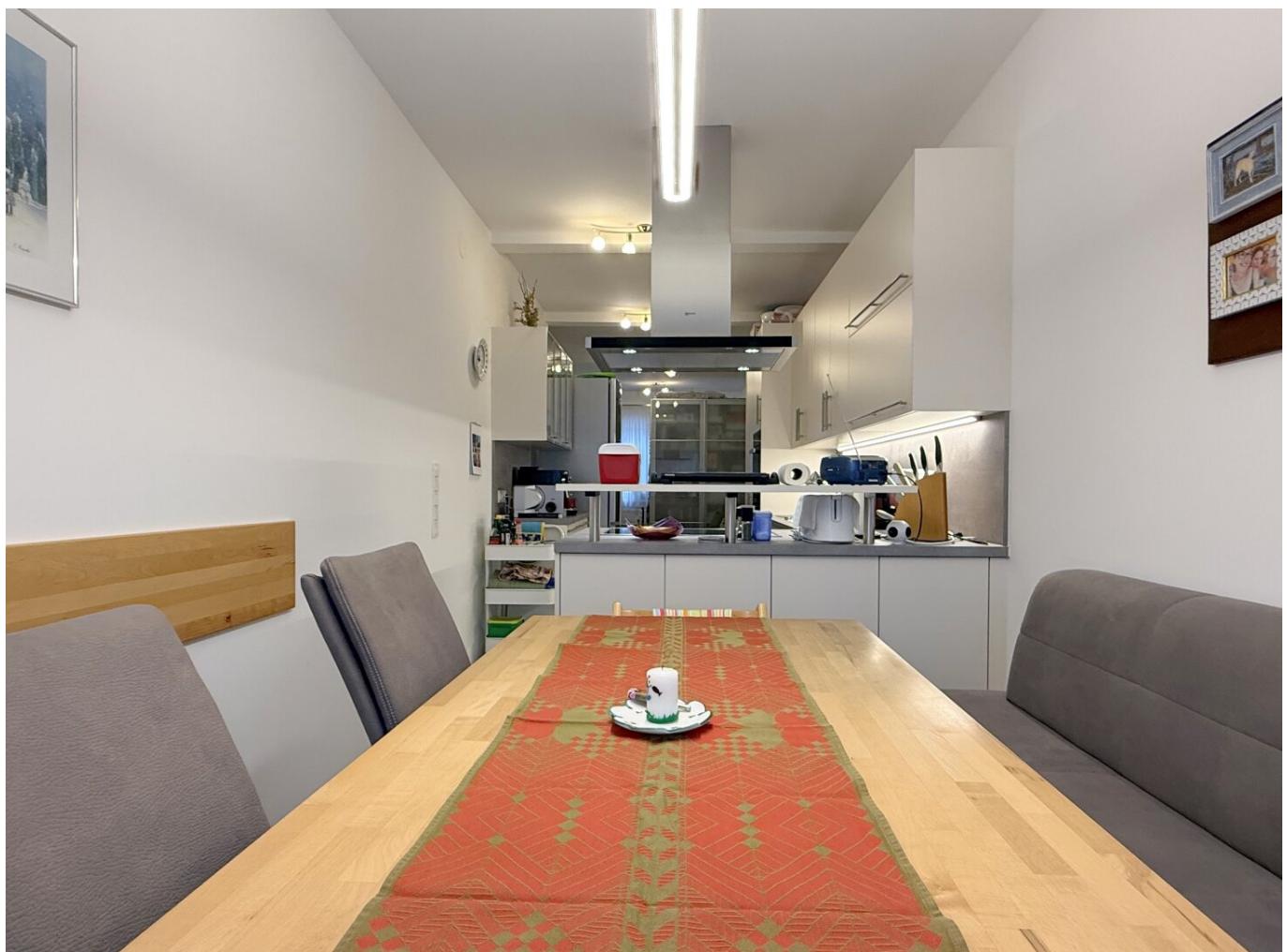
Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

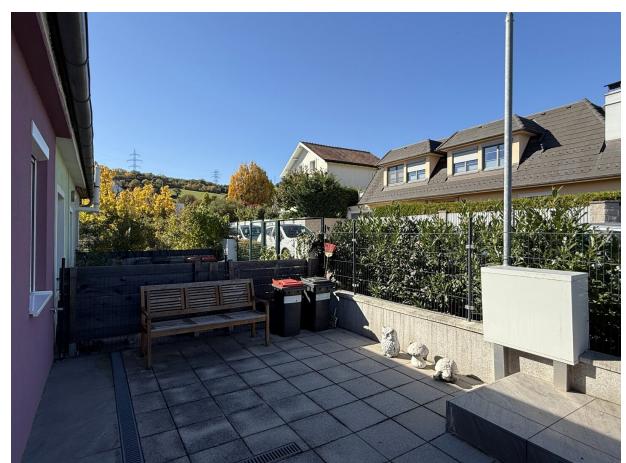














N



 **RE/MAX Magic**
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Putzig liegt es da, ein richtiges kleines Kleinod, ein Refugium, in welches man sofort gleich hineinsinkt und jeden Tag ein bisschen glücklicher beginnt.

Nichts für Großfamilien, nichts für Menschen, die sich gerne in Großflächigkeit verlieren, dieses süße Angebot richtet sich an Singles oder maximal ein Pärchen, welches gerne kompakt liebt, Nachbarschaft schätzt und auch einen grünen Daumen hat – warum, erzähle ich Ihnen noch später.

Wie ein Puppenhaus steht es da, in einer kleinen Reihenhausanlage am Rande des Martinsviertel. Entstanden in den 50er Jahren überschaubar, friedlich und mit Häusern, die nicht nebeneinander stehen, sondern sich fest ineinander verschlungen haben. Kein anonymes Kommen und Gehen, wenn man nicht will, irgendwo findet sich immer jemand für ein kleines Tratscherl bereit. Hier sieht man sich eben gerne.

Eingezogen wird gleich mit dem Koffer, nichts muss aus- oder umgestaltet werden. Das Haus wurde erst im vergangenen Jahr komplett neu saniert – vom Scheitel bis zur Sohle, von den Böden über die Fenster, bis hin zur Elektrik, Küche und Bad. Alles ist hier neu, alles wirkt frisch und bereit für den nächsten Anfang.

Klein gedacht. Gut gemacht.

Man betritt das Haus über einen kleinen befestigten Vorbereich auf der Westseite – mehr Begrüßung als Garten. Drinnen geht es ohne Umschweife weiter: eine Garderobe, dann öffnet sich der Wohnraum. Die Räume reihen sich aneinander wie sorgfältig platzierte Möbelstücke – nichts drängt, nichts geht verloren.

Der Wohnbereich geht fließend in die neue Küche über. Hübsch gestaltet, angenehm zurückhaltend und genau richtig dimensioniert. Am Ende wartet der Essplatz, groß genug für Gäste, klein genug, um sich sofort wohlzufühlen. Von hier führt eine Tür nach draußen – auf die andere Seite des Hauses, ostseitig. Ein zweiter Ausgang, der mehr kann, als man zunächst vermutet.

Rechts vom Wohnbereich liegen Schlafzimmer und Bad. Beide nagelneu, beide ruhig gelegen, beide so gemacht, dass man sie nicht weiter erklären muss. Alles passt. Und bleibt.

Alles ideal abgestimmt auf 58 m², perfekt für eine einzelne Person, vielleicht auch für zwei. Plus zwei Terrassen mit je ca. 23 m² - Mehr braucht es nicht – und mehr will es auch nicht sein.

Doch eine Überraschung habe ich doch noch für Sie bereit: nämlich ein eigener Garten mit eigener Persönlichkeit. Ja, Sie lesen richtig, hier gibt es noch etwas ganz Besonderes.

Der Garten als Sahnehäubchen

Der Garten zeigt sich nicht sofort. Und genau das steht ihm gut.

Ein paar Schritte vom Haus entfernt – wirklich nur ein paar – liegt ein rund 150 m² großer Garten, der fix zu diesem Reihenhaus gehört. Kein klassischer „direkt-davor-Garten“, sondern ein eigener kleiner Ort. Fast wie ein gut gehütetes Geheimnis.

Liebevoll gepflegt, sonnig, mit einem Gartenhaus, das mehr verspricht als bloßen Stauraum. Hier darf der Sommer bleiben. Ein Pool, wenn man möchte. Gartenmöbel, die nicht jeden Abend weggeräumt werden müssen. Vielleicht eine kleine Küche im Freien. Gäste, die länger sitzen bleiben.

Dieses höchst interessante Angebot erschließt sich für Menschen, die das kleine Besondere schätzen und große Wohnhausanlagen meiden.

Kommen Sie und sehen Sie selbst, vieles muss man selbst spüren, um es zu verstehen, ich freu mich schon auf Ihren Anruf.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at