

## Perspektive – und zwar Diese!



Ausblick Balkon auf den Leopoldsberg

**Objektnummer: 1164**

**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>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,90 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

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

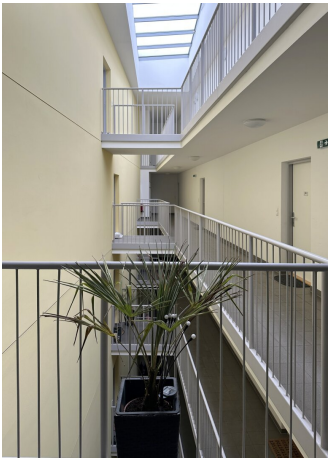
T +43 2243 214 06

















## Objektbeschreibung

Manchmal liegt der größte Luxus nicht im Quadratmeterpreis, sondern in der Perspektive.

Nur wenige Gehminuten vom Klosterneuburger Zentrum entfernt, befindet sich in einem erst 13 Jahre alten Wohngebäude, diese gepflegte Wohnung. Gelegen im vierten Stock – hoch genug, um Abstand zu gewinnen und bequem erreichbar mit dem Lift. Ein Zuhause, das barrierefrei gedacht ist und den Alltag spürbar leichter macht.

Der Weg zur Wohnung führt über den ruhigen Innenbereich der Anlage. Eine kleine Brücke bildet den letzten Schritt bis zur Eingangstür – fast wie ein Burggraben zwischen öffentlichem Raum und dem eigenen Rückzugsort.

Auf rund 73 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Grundriss, der klug gedacht und angenehm unaufgeregt ist. Mittelpunkt ist die Wohnküche – offen, lichtdurchflutet und südseitig ausgerichtet. Ein Raum, der tagsüber von Sonne lebt und abends zur Bühne für Alltag und Begegnung wird. Die moderne Küche mit Siemens-Geräten fügt sich selbstverständlich ein, funktional und hochwertig, ohne laut zu sein. Ein Esstisch links, die Couch rechts, oder umgekehrt. Fernseher fast nicht notwendig, ist der Blick hinaus doch mindestens genauso entspannend.

Von dort gehts hinaus auf den Balkon. Rund 9 m<sup>2</sup>, teilweise überdacht, ein Ort für den ersten Kaffee, das letzte Glas Wein und alles dazwischen. Der Weitblick in nahezu alle Richtungen ein seltenes Privileg, das den Horizont öffnet.

Die beiden weiteren Zimmer kompakt geschnitten und klar strukturiert, mit ebenfalls den gleichen schönen Ausblick.

Das Badezimmer in einer ordentlichen Größe, die Badewanne der Star des Abends. Platz genug auch noch für die Waschmaschine und den Trockner, das WC separat – eine durchdachte Lösung für den Alltag.

Neben den Herzensangelegenheiten kommen wir nun zu den technischen Details, die das Wohnen leichter machen. Die Klimaanlage werden Sie im Sommer lieben, im Winter könnte ein Schwedenofen eine stimmige Ergänzung für Ihre Abende sein.

Selbstverständlich steht auch Ihr Auto im Trockenen in der Garage, in dieser Umgebung ein seltener Luxus. Fahrräder, Kinderwagen und Spielraum stehen gemeinschaftlich zur Verfügung – ein Haus, das mitdenkt, besonders für junge Familien.

Die Lage verbindet Alltagstauglichkeit mit guter Erreichbarkeit: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in kurzer Distanz. Klosterneuburg bietet eine gewachsene Infrastruktur mit hoher Lebensqualität – ergänzt durch die Nähe zu Wien. Die Umfahrungsstraße ist in etwa 150 Metern erreichbar und ermöglicht

eine rasche Anbindung in die Stadt.

Diese Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und klare Proportionen – ein Zuhause für Menschen, die Alltagstauglichkeit, gute Infrastruktur und einen schönen Ausblick zu schätzen wissen.

Neugierig geworden? Dann freuen wir uns über eine gemeinsame Besichtigung.

Die Liegenschaft wird mit unserem Digitalen AngebotsVERfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar – die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien.

**Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)**

**Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird. Daher kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

**Richtpreis: € 299.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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](mailto:bewertung@remax-magic.at)