VERKAUFT - Kaisermühlen Blues!



Objektnummer: 3100/1154

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg





















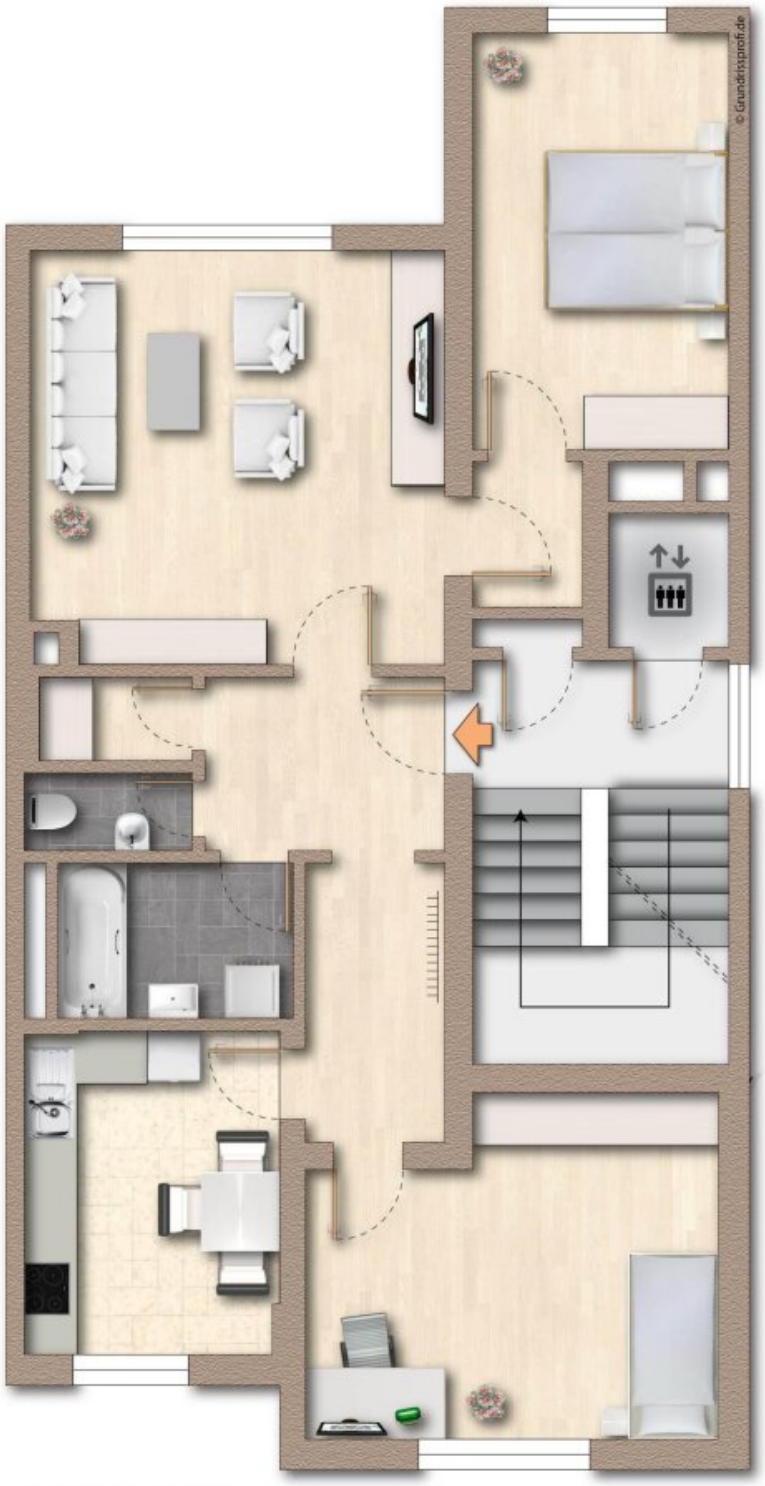












RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Wer in Kaisermühlen lebt, braucht keinen Fernseher - hier passiert das Leben draußen.

Mitten in Kaisermühlen, dort, wo früher der Fünfer aus einer bekannten TV-Serie seine Runden drehte, liegt dieses kleine Städtchen in der Stadt.

Zwischen Donauinsel und Kaiserwasser, mit eigener Atmosphäre und eigenem Rhythmus. Die Menschen sind offener, das Tempo ist langsamer – und irgendetwas fühlt sich hier jeden Tag nach Urlaub an.

Beim **Schüttauplatz**, in einem **Wohnhaus aus den 1980er-Jahren**, befindet sich im **zweiten Stock** diese rund **80 m² große Wohnung**, bequem erreichbar mit dem **Lift**. Unaufgeregt, klar, mit Substanz.

Ankommen

Man betritt die Wohnung über ein **großzügiges Vorzimmer**, das mehr kann als nur verteilen.

Rechts öffnet sich das **Wohnzimmer** – fast quadratisch, mit Stabparkett und großen Fensterflächen. Viel Licht, viel Grün, kein Auto im Blickfeld. Der Park übernimmt hier die Hauptrolle. Ein Raum, der Ruhe ausstrahlt, ohne still zu sein.

Vom Wohnzimmer führt eine Tür durch ein kleines Zimmer – fast wie ein stiller Übergang – in ein weiteres Zimmer mit **freiem Blick in die Gärten der umliegenden Häuser**.

Still, geschützt, zurückgezogen. Ein Raum für alles, was Konzentration oder Rückzug braucht.

Ein Bad mit Charakter

Und irgendwo zwischen Aufstehen und Losgehen wartet das **Badezimmer**.

Moosgrün, Oliv, ein Hauch Avocado – so, wie man es in den späten 70ern schätzte. Und ja, es kommt gerade wieder. Ein Raum, der vor allem schon gute Laune hat, bevor man sie selbst gefunden hat. Badewanne da, Zeitgefühl weg.

Das **WC ist separat** und macht den Spaß mit – gleiche Farbe, gleiche Haltung.

Hier beginnt der Tag nicht mit Eile, sondern mit einem kleinen inneren Lächeln.

Ordnung mit Haltung

Ein **Gang** ordnet die Wohnung in zwei klare Bereiche. Rechts vom Eingang liegt der **nordöstliche Teil** mit Wohnzimmer und dem ruhig gelegenen kleineren Zimmer. Links davon öffnet sich der **südwestliche Bereich** mit Küche und Schlafzimmer.

Begleitet wird der Gang von einer **Schrankreihe**, geschniegelt aufgestellt wie Zinnsoldaten.

Sie halten Ordnung, schweigend und zuverlässig, und lassen den Räumen den Vortritt.

Stauraum mit Charakter – ganz ohne großes Aufheben.

Die Küche

Dann geht’s ab in die **Küche**. Modern, ordentlich, mit roten Fronten, die genau so viel Farbe ins Spiel bringen, wie es braucht. Übersichtlich, aber mit genug Platz für ein gemütliches Frühstücksplatzerl. Durch die großen Fenster gibt’s viel zu schauen – der Blick fällt Richtung Straße und Park. Morgens Licht, tagsüber Leben, abends Atmosphäre.

Eine Küche, die nichts inszeniert und genau deshalb so gut funktioniert.

Das zweite Schlafzimmer

Gleich neben der Küche liegt das **zweite Schlafzimmer**. Praktisch platziert – kurze Wege und ehrliche Morgen. Groß genug, ruhig genug, ebenfalls mit Blick auf den Park, damit man beim Aufwachen gleich weiß, was draußen los ist. Ein Zimmer, das vieles mitmacht und dabei erstaunlich gelassen bleibt.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt **sehr gepflegt**, aber ja – ein bisschen frischer Wind würde ihr sicherlich auch sehr gut stehen. Aber das Fundament stimmt, die Lage ohnehin.

Und draußen? Draußen ist Kaisermühlen.

Man geht vor die Tür und ist mittendrin. Beisln, Lokale, Cafés – nicht geschniegelt, sondern echt. Orte, an denen man hängen bleibt, auch wenn man nur schnell auf einen Spritzer wollte.

Und dann das **Kaiserwasser**, ein paar Meter - wirklich nur ein paar.

Ein Sprung ins Wasser nach der Arbeit, ein Spaziergang am Abend, Sommer ohne Planung.

Ein Ort, um den Sie alle beneiden werden - weil hier wohnen zu dürfen kein Status ist – sondern ein Glück.

Ich freu mich jedenfalls schon auf Ihren Anruf, ich zeige Ihnen, wo es hier lang geht.

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