

VERKAUFT - Cocoon!



Objektnummer: 1171

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|--|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3400 Klosterneuburg |
| Baujahr: | 1975 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 69,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 133,50 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 185.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

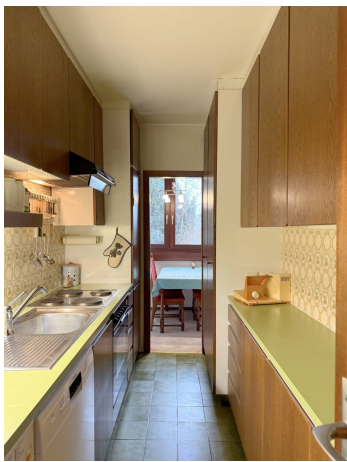


Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406













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



Objektbeschreibung

Diese Wohnhausanlage, errichtet in den siebziger Jahren, besteht aus drei Blöcken, die sich gegenseitig überragen. Solide gebaut, großzügig angelegt, viel Grün dazwischen. Keine modische Attitüde, sondern eine Struktur, die bis heute trägt. Wer hier wohnt, tut das nicht wegen eines Trends, sondern weil es einfach stimmig ist.

Die betreffende Wohnung befindet sich im Mittelteil der Anlage. Dadurch kann man wählen, ob man die Stiegen lieber hinauf- oder hinuntergeht. Kommt man von unten, steht das Auto am eigenen Stellplatz. Kommt man von oben, bringt man vielleicht den Einkauf ein Stück bequemer nach Hause. Einen Lift gibt es nicht – das gehört dazu. Aber wer gut zu Fuß ist, bekommt hier etwas, das viele Neubauten nicht mehr bieten: gewachsene Ruhe und Abstand.

Am eigenen Block angekommen, geht es noch einmal in den ersten Stock. Und dann ist man angekommen.

69 m², perfekt geschnitten. Drei Zimmer, klar organisiert, alles da, was man braucht – und manches, womit man nicht gerechnet hätte.

Der Eingangsbereich ist kompakt und geprägt vom typischen Stil der achtziger Jahre: viel Holz, warme Oberflächen, klare Linien. Man tritt ein und befindet sich zunächst in einer eher geschützten, fast introvertierten Atmosphäre. Die Wohnung zeigt sich hier noch zurückhaltend, beinahe bedeckt, als würde sie nicht gleich alles preisgeben wollen.

Ein Rundbogen führt ins Wohnzimmer – auch hier setzt sich das Holz fort und schafft eine gewisse Geschlossenheit. Und genau hier beginnt der eigentliche Moment.

Mit einem Schritt weiter öffnet sich der Raum über die großen Fensterflächen nach Osten. Plötzlich entsteht Weite. Das Morgenlicht fällt großzügig herein, und der Blick geht über den eigenen Garten hinweg in einen weiteren Garten. Kein direktes Gegenüber, keine Fassaden, sondern Grün in mehreren Ebenen. Dadurch entsteht eine Tiefe, die man vom Eingangsbereich aus nicht erwartet hätte.

Gerade dieser Kontrast macht den Reiz aus: innen warm und beinahe cocoonartig, nach außen offen und lichtdurchflutet.

Der Essplatz am Fenster ist dabei fast selbstverständlich gesetzt. Dort sitzt man mit Blick ins Grün, begleitet vom Morgenlicht – ein sehr stiller, angenehmer Ort, um in den Tag zu starten oder ihn ruhig ausklingen zu lassen.

Die Küche schließt direkt an den Wohnraum an und ist in Längsrichtung angeordnet. Sie ist zu beiden Seiten offen – vom Essplatz aus betritt man sie, und von dort gelangt man wieder ins Vorzimmer. Schmal geführt, funktional eingerichtet und gut organisiert. Alles ist auf kurzem

Weg erreichbar, ohne dass der Wohnraum an Großzügigkeit verliert.

Im hinteren Teil der Wohnung befinden sich zwei Zimmer, eines etwas kleiner, eines größer. Beide sind Richtung Norden orientiert und in den ruhigen Gartenbereich ausgerichtet. Durch die großen Fenster fällt ein weiches, gleichmäßiges Licht, das die Räume sehr ruhig wirken lässt. Hier hört man keinen Verkehr, kein ständiges Kommen und Gehen – es ist tatsächlich still.

Das Badezimmer liegt zentral in der Wohnung und ist mit einer Badewanne samt Glasabtrennung ausgestattet. Helle Fliesen, eine klare Linie und die Holzdetails greifen den Stil der Wohnung auf. Alles wirkt gepflegt und stimmig.

Das WC ist separat angeordnet, ein Abstellraum ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

In der gesamten Wohnung ist Teppich verlegt. Er fügt sich ganz selbstverständlich ein, dämpft Geräusche und verstärkt dieses angenehme, wohnliche Gefühl, das sich durch alle Räume zieht. In Kombination mit den Holzoberflächen entsteht eine sehr ruhige, beinahe geborgene Stimmung.

Der Pflegezustand ist insgesamt bemerkenswert gut. Für das Baujahr präsentiert sich die Wohnung in einem Zustand, bei dem man ohne Weiteres einziehen könnte.

Es sind oft nicht die lauten Wohnungen, die in Erinnerung bleiben – sondern jene, die beim Hinausgehen noch einmal kurz nachwirken. Diese hier tut genau das.

Neugierig? Dann rufen Sie uns an, wir freuen uns, Ihnen dieses Kleinod persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 185.000,--

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