

**VERMIETET - Villa mit Vitamin-C-Garantie!**



**Objektnummer: 1177**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 226,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.490,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.490,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Deutsch**

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH











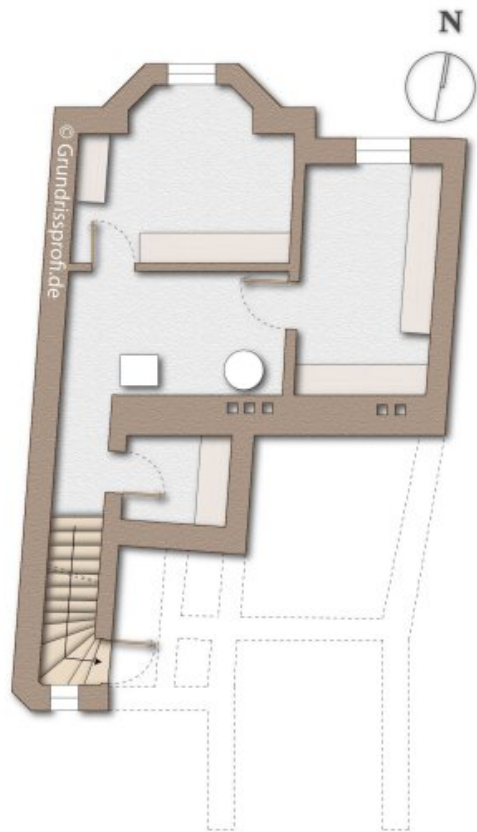






RE/MAX Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5



 **RE/MAX** Magic  
Dort's Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

Es gibt in Klosterneuburg Gegenden, die wirken fast ein bisschen wie aus einer anderen Zeit. Breite, ruhige Straßen, große Gärten, alte Bäume – und dazwischen stehen sie: die Villen, jede mit eigener Persönlichkeit, jede mit einer Geschichte.

Die Josef Schöffel-Gasse gehört genau zu diesen Straßen. Hier wohnt man im stilvollsten Viertel von Klosterneuburg, umgeben von alten, eleganten Häusern, die noch aus einer Zeit stammen, in der Architektur nicht nur funktional sein wollte, sondern auch ein bisschen stolz auf sich selbst.

Und mitten in dieser Umgebung steht sie: diese kleine, unglaublich charmante Villa, über 100 Jahre alt und trotzdem kein bisschen leise. Von außen fast ein wenig verspielt – mit ihrer markanten Dachform, als hätte sie Lockenwickler im Haar. Den klassischen Holzfenstern und dieser sympathischen Selbstverständlichkeit, mit der sie sich in die Reihe der alten Villen einfügt. Ein Haus, bei dem man mit dem Blick hängen bleibt.

Drunten wartet dann die echte Überraschung. Die Villa wurde komplett saniert, allerdings ohne ihr die Seele zu nehmen. Die alten Elemente durften bleiben – hohe Räume, ehrwürdiger Fischgrätparkett, klassische Raumproportionen – aber alles funktioniert heute so angenehm modern, dass man sich sofort zuhause fühlt.

Man kommt herein, legt die Jacke ab, und links öffnet sich gleich der Wohnsalon mit seinem klassischen Erker. Einer dieser Räume, die automatisch eine gewisse Würde haben.

Dort steht auch das alte Piano mit den Kandelabern. Man darf es tatsächlich benutzen – oder einfach nur als charmantes Detail genießen. Es passt jedenfalls perfekt zu diesem Raum. Der Kachelofen daneben sieht nicht nur gut aus, er funktioniert auch. Und wenn draußen einmal Winter ist, versteht man plötzlich, warum solche Öfen früher das Herz eines Hauses waren.

Gleich daneben ein weiterer Raum, früher mal wahrscheinlich die Bibliothek, heute das klassische Home-Office.

Geht man weiter Richtung Garten, verändert sich die Atmosphäre ein wenig und wird plötzlich ganz modern. Hier wurde das Haus erweitert, und dieser Teil wirkt fast wie ein Wintergarten. Viel Glas, viel Licht und eine Küche, die erstaunlich viel kann.

Eine ganze Wand als Stauraum, so elegant integriert, dass man ihn zunächst gar nicht bemerkt. Alles wirkt ruhig, aufgeräumt und durchdacht. Der Nussboden bringt Wärme in den Raum und verbindet Küche und Essbereich zu einem großen, offenen Lebensraum. Gekocht wird professionell auf einem Gasherd, den Star-Köchen stehen Sie hier um nichts nach.

Hier spielt sich vermutlich der größte Teil des Alltags ab, der Raum verschmilzt mit dem

Garten. Frühstück im Morgenlicht, lange Abendessen mit Freunden oder einfach ein Glas Wein, während draußen langsam der Abend über den Garten kommt.

Und der Garten ist nur zwei Schritte entfernt. Die großen Türen öffnen sich zur Terrasse, und schon ist man draußen. Der Garten nicht riesig, aber genau richtig – und weil die Nachbargärten ähnlich grün sind, entsteht dieses schöne Gefühl, Teil einer kleinen Gartenlandschaft zu sein.

Das Pool vor der Nase, dazu ein Hochbeet und ein unglaublicher Kiwi-Baum, der erstaunlich großzügig mit seinen Früchten ist. Frischer könnten die Vitamine nicht sein, dass Sie hier Ihrer Familie jeden Tag im Sommer zuteilwerden lassen.

Zurück im Inneren des Hauses geht es vorbei an einem kleinen, aber stilvollen Bad mit Dusche und WC. Die alte Steintreppe führt nach oben, und auch dort bleibt die Villa ihrem Charakter treu.

Im oberen Stock befinden sich drei Zimmer in unterschiedlichen Größen – klein, mittel und groß. Das Größte besitzt ein kleines Balkönchen und einen Ausblick, der jedes Mal kurz den Atem anhält: direkt auf das Stift Klosterneuburg, eines der eindrucksvollsten Motive der Stadt, besonders wenn es abends beleuchtet ist. Die beiden kleineren Zimmer liegen vis-à-vis, eines nach vorne zur Straße, das andere ruhig zum Garten.

Auch hier oben gibt es ein modernes Bad mit Dusche und WC, dazu einen kleinen begehbaren Schrankraum, der erstaunlich praktisch ist.

Und natürlich hat so ein Haus auch einen Keller. Alt, ein bisschen rau, zwei Räume – genau so, wie alte Keller eben sind. Perfekt für alles, was man verstauen möchte und im Alltag nicht ständig sehen muss.

Die Lage könnte für viele kaum besser sein: ruhig, grün und umgeben von den schönen alten Villen Klosterneuburgs, gleichzeitig ist man erstaunlich schnell in Wien. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind alle angenehm nah.

Die Villa hat rund 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und steht ab sofort zur Vermietung bereit.

Rufen Sie uns an, wir freuen uns schon Ihnen diese hübsche Villa persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 2.490,--

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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