Einfamilienhaus mit großem Garten



Objektnummer: 960/74671

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	1930
Wohnfläche:	130,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 174,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Kabourek

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26264
H +43 664 8182390

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


REAL
Immobilien
Zu verkaufen!


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien










REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

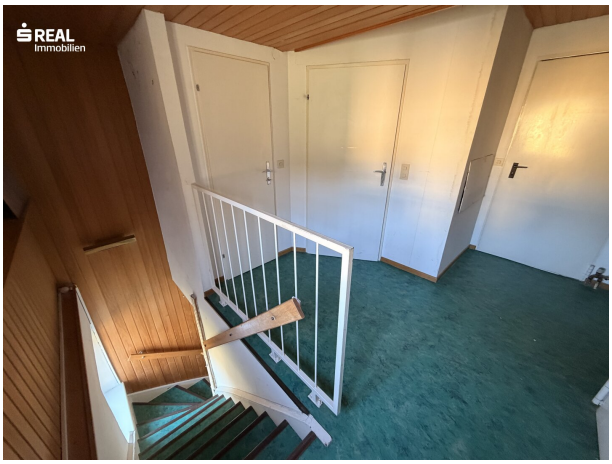

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

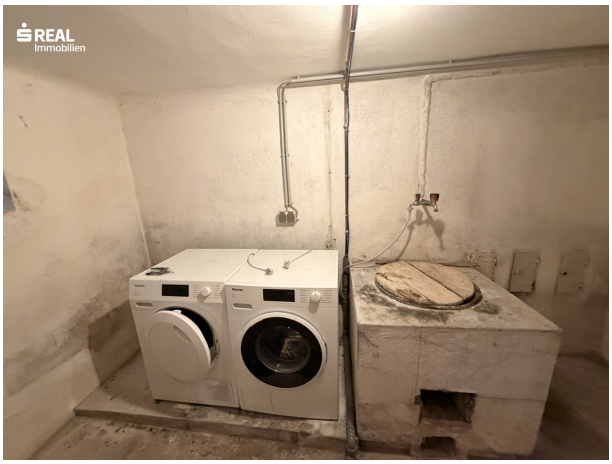

REAL
Immobilien

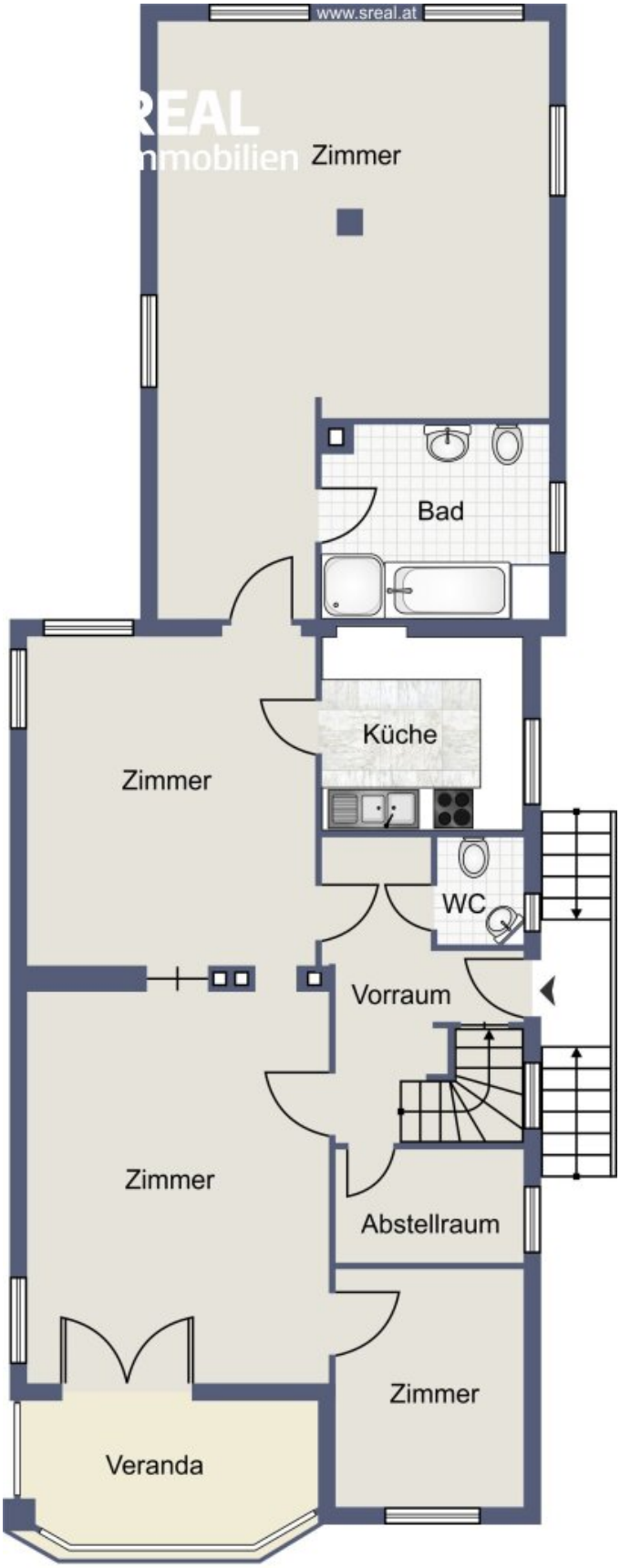

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

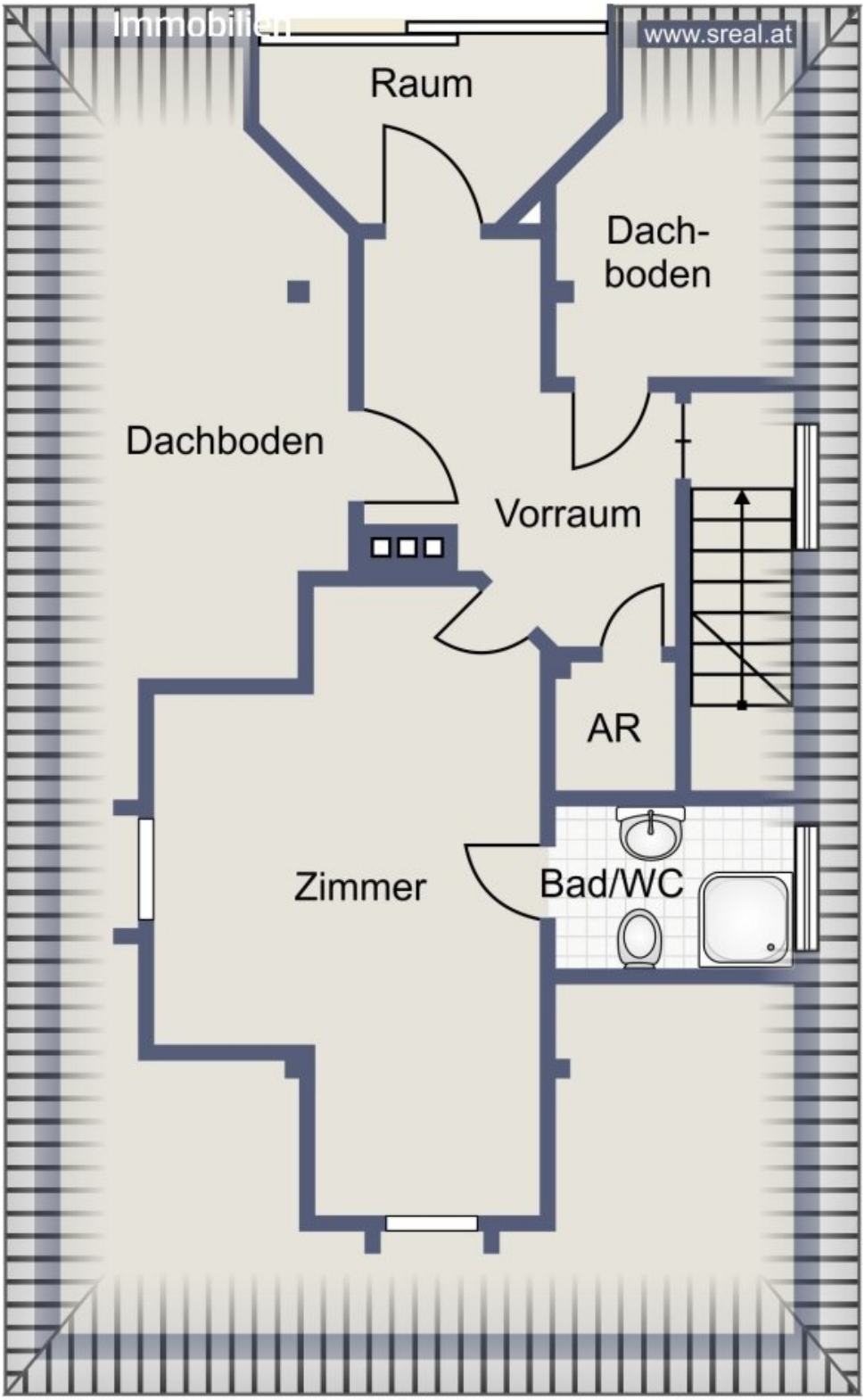

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

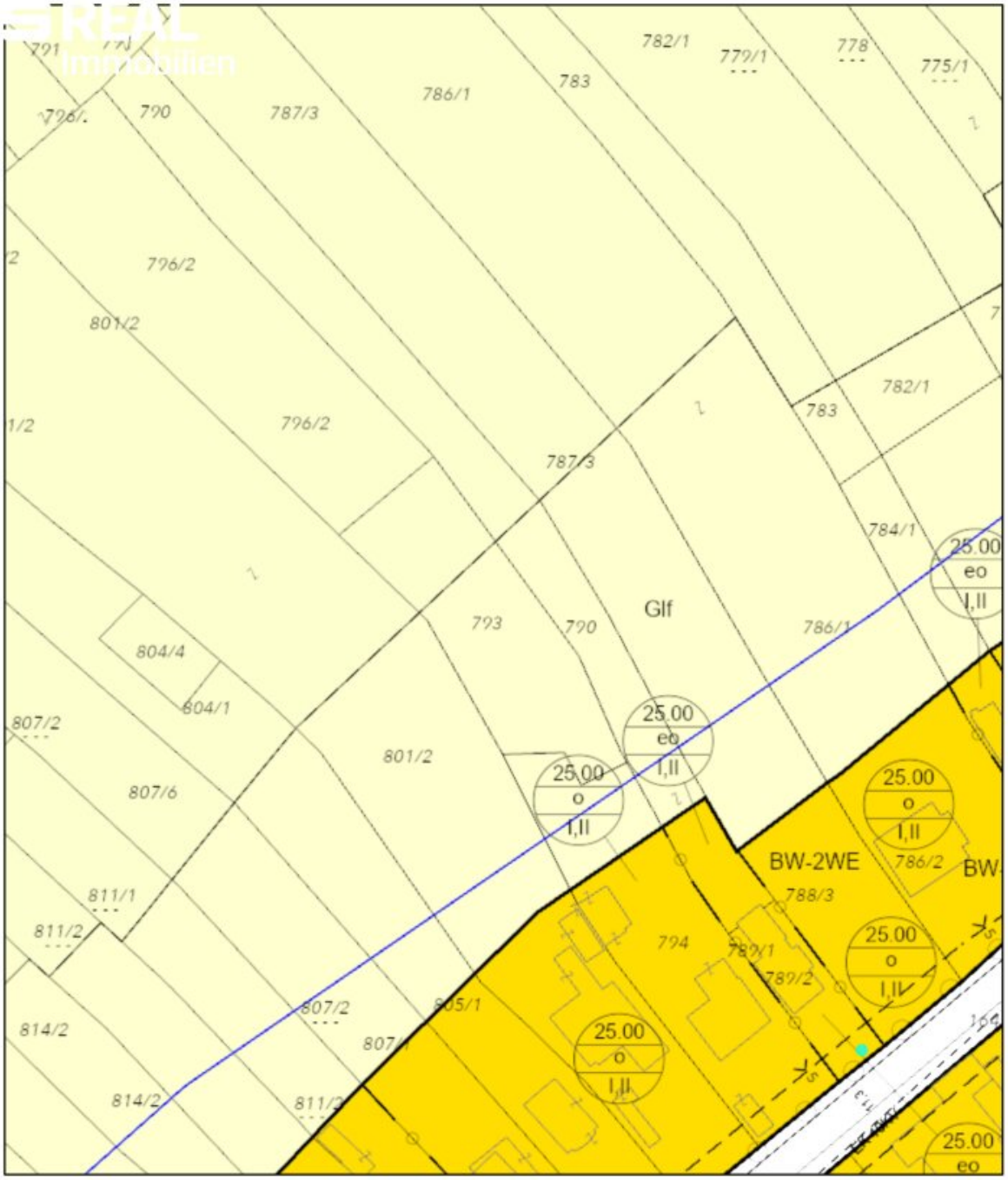


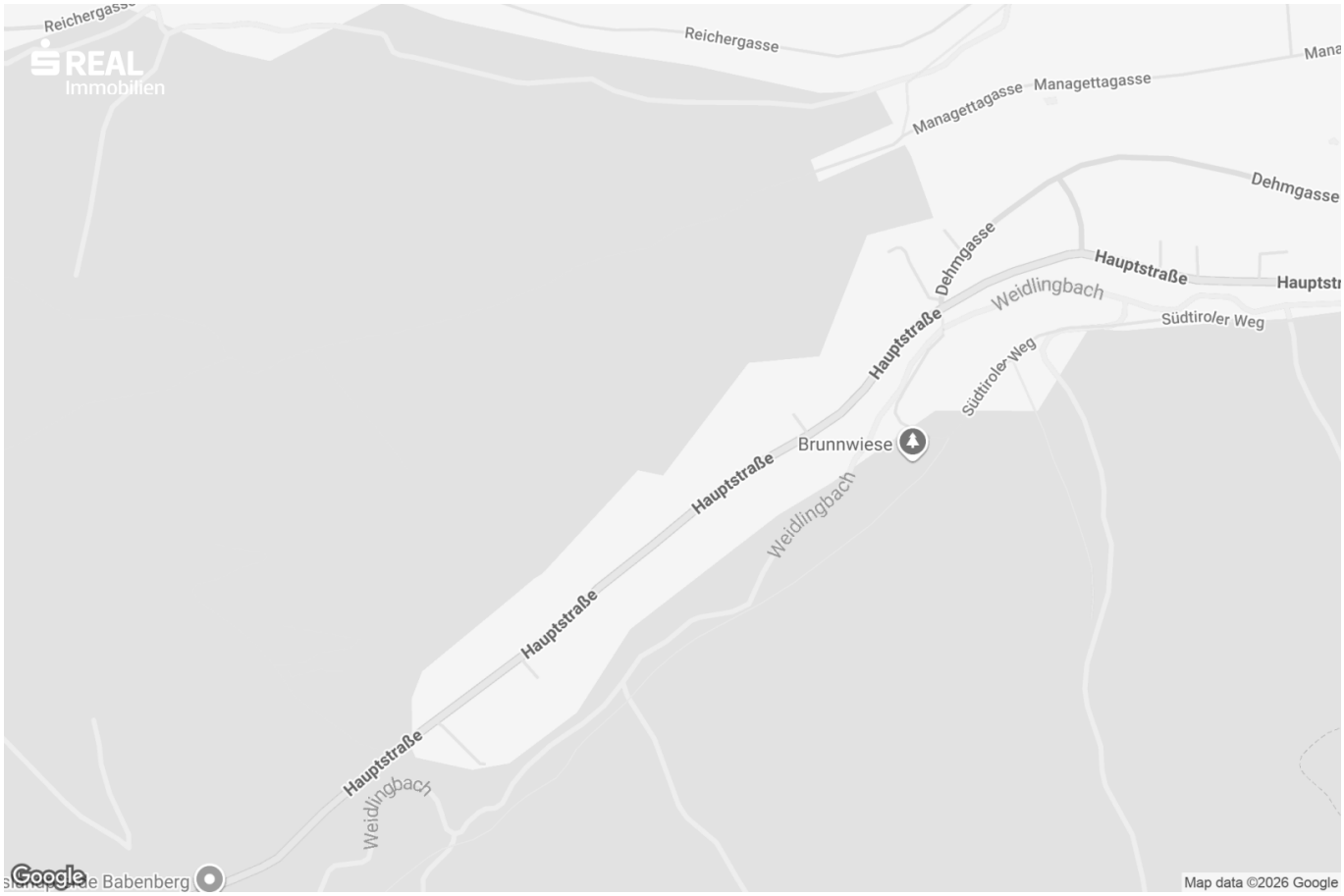
Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss

Geoportal | Stadtgemeinde Klosterneuburg




REAL
Immobilien
Reichergasse
Reichergasse
Managettagasse
Managettagasse
Dehmgasse
Dehmgasse
Hauptstraße
Hauptstraße
Weidlingbach
Südtiroler Weg
Südtiroler Weg
Brunnwiese
Hauptstraße
Hauptstraße
Weidlingbach
Hauptstraße
Weidlingbach
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in Weidling bei Klosterneuburg

In attraktiver Grünruhelage am westlichen Rand von Weidling, einem idyllischen Ortsteil von Klosterneuburg, befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus mit Geschichte und Entwicklungspotenzial. Die Liegenschaft liegt in einer gepflegten Villengegend an der Landesstraße 116 und überzeugt durch ihre südseitige Ausrichtung mit direkter Sonneneinstrahlung – auch in den Wintermonaten.

Die Fahrzeit in die Wiener Innenstadt (1. Bezirk) beträgt ca. 20–25 Minuten mit dem Pkw, öffentlich erreichen Sie das Zentrum in etwa 40 Minuten. Eine Autobushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Tagsüber besteht moderates Verkehrsaufkommen, nachts genießen Sie angenehme Ruhe.

Lage & Grundstück

Das Grundstück ist straßenseitig eben und steigt anschließend sanft an. Dahinter erstreckt sich ein größeres, als Landwirtschaft gewidmetes Grundstück mit Obstbaumbestand, das zunächst steiler verläuft und später abflacht – ein reizvoller Grünblick inklusive.

Vor und hinter dem Haus befinden sich ebene Terrassenflächen. Der weitere Garten ist terrassenförmig angelegt und durch einen Zaun vom anschließenden landwirtschaftlichen Grundstück getrennt.

Ein Vorgarten schafft Abstand zur Straße, Hecken sorgen für Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken. Besonders attraktiv: Das angrenzende Grundstück auf Klosterneuburger Seite ist unbebaut (Wiese) – ein Plus an Offenheit und Privatsphäre.

Das Haus – Historischer Charme mit laufenden Modernisierungen

Das ursprünglich 1930 errichtete Einfamilienhaus wurde von den Großeltern der Eigentümer erbaut. Bereits beim Bau wurde der Dachstuhl für einen späteren Ausbau vorbereitet. Das Gebäude ist leicht erhöht (Zugang über 6 Stufen) und vollständig unterkellert. Durch den erhöhten Sockel verfügt der Keller über Tageslicht (2 Fenster) und umfasst:

- Waschküche
- Brennstofflager
- Obstlager

1963 erfolgte ein ebenerdiger Zubau auf der gartenseitigen, straßenabgewandten Seite.

In den 1970er-Jahren wurde das Haus umfassend modernisiert:

- Ersatz der Kohleöfen durch Elektro-Nachtspeicheröfen
- Umbau des Erdgeschosses (1975/76)
- Wärmedämmung nach damaligem technischem Standard
- Teilweise Einbau einer Gas-Zentralheizung
- Dachausbau mit großzügigem Jugendzimmer inkl. eigenem Bad und WC
- Neueindeckung und Isolierung des Daches (4-lagig)

Eine bereits baubehördlich genehmigte, jedoch nicht ausgeführte Dachterrasse über dem Zubau bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Der letzte größere Umbau erfolgte 1991:

- Umstellung der meisten Räume auf Gas-Zentralheizung
- Neue Konzeption von Küche und Bad
- Gewinn eines zusätzlichen Schlafzimmers (mit Schrankraum-Funktion)
- Einleitung einer Starkstromversorgung ins Haus

Raumaufteilung & Ausstattung

Der Zugang erfolgt über einen kleinen Vorraum mit Kellerabgang, anschließend gelangt man in einen großzügigen Garderobenbereich mit Zugang zu:

- WC
- Stiegenhaus
- Wohnzimmer
- Esszimmer

Herzstück des Hauses ist die offene Wohn-/Esszimmer-Kombination mit direkten Zugängen zu:

- Vorzimmer/WC
- Arbeitszimmer
- Veranda
- Schlafzimmer
- Küche

Ausstattung:

- Parkettböden in allen Wohnräumen des Erdgeschosses
- Fliesen in Küche und Bad
- Linolbeläge in Vorräumen, Stiegenhaus und WC
- Dachgeschoss: Teppichboden (erneuerungsbedürftig)
- Schlafzimmer: Parkett erneuerungsbedürftig
- Bad im Dachgeschoss verfliest

Die Kamine (mit Ausnahme des Gaskamins) sind derzeit außer Betrieb.

Modernisierungen seit 1991

- Anschluss an die neue Kanalisation der Stadtgemeinde Klosterneuburg
- Austausch nahezu aller Fenster gegen moderne Kunststofffenster (Internorm)
- Erneuerung der Dachflächenfenster
- Einbau einer Wasser-Entkalkungsanlage (BWT)
- Erneuerung der Gaszuleitung (EVN)

- Neuerrichtung der Eingangsstiege
- Schaffung von zwei Pkw-Stellplätzen im Vorgarten
- Teilmodernisierung des Badezimmers (Dusche statt Badewanne, Bidet, teilweise Neuverfliesung)
- **Erneuerung der Gastherme im Jahr 2024**

Besonderheiten auf einen Blick

- Südseitige Ausrichtung mit viel Sonne

- Großzügiger, terrassenförmiger Garten mit Obstbäumen

- Unverbaute Nachbarfläche auf einer Seite

- Voll unterkellert mit Tageslicht

- Laufend modernisiert

- Entwicklungspotenzial (genehmigte Dachterrasse)

- Gute Anbindung nach Wien

Dieses Haus verbindet historischen Charakter mit solider Substanz und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ideal für Familien oder Liebhaber klassischer Bausubstanz in begehrter Grünlage nahe Wien.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.