

## **Unter Palmen!**



Gartenansicht

**Objektnummer: 1173**

**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 Maria Gugging
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	243,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 149,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Deutsch**

RE/MAX 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



ca. m. 0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

Am Rand von Klosterneuburg, dort wo die Straßen ruhiger werden und man das Gefühl bekommt, ein Stück Abstand vom Alltag gewonnen zu haben, liegt diese Liegenschaft eingebettet in einer kleinen Sackgasse – angenehm zurückgezogen, ohne sich völlig zu verstecken.

Von außen zeigt sich das Haus bewusst unaufgeregt, fast schon zurückhaltend, beinahe wie ein klassischer Bungalow, der nicht viel Aufhebens um sich selbst macht.

Und genau hier beginnt bereits das erste kleine Spiel dieses Hauses – denn was man auf den ersten Blick sieht, ist längst nicht alles.

Betritt man das Grundstück, verändert sich die Wahrnehmung schlagartig. Das Gelände öffnet sich, das Haus macht einen eleganten „Sprung“ und gibt darunter eine zweite, vollwertige Ebene frei, die sich ebenerdig in den Garten einfügt. Ein Konzept, das nicht nur architektonisch spannend ist, sondern auch im Alltag eine ganz besondere Qualität mit sich bringt.

Auf rund 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, eröffnet sich ein Raumangebot, das nicht nur den heutigen Ansprüchen gerecht wird, sondern vor allem eines zulässt: Ideen.

Im Obergeschoss angekommen, empfängt Sie ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Garderobe und Ankommen. Von hier aus gelangen Sie in das Wohnzimmer, zur Südseite geöffnet, getragen vom Licht und mit Blick in die umliegenden Wälder wie auch in den eigenen Garten – ein Raum, der ganz unaufgeregt dafür sorgt, dass man einfach sitzen bleibt.

Das Zimmer vis-à-vis wurde bislang ganz klassisch als Schlafzimmer genutzt – angenehm positioniert und mit genau der richtigen Distanz zum restlichen Geschehen. Wer möchte, macht hier ein Home-Office daraus, wer nicht, lässt es einfach das bleiben, was es immer war: ein ruhiger Rückzugsort.

Den Gang entlang zeigt sich die Küche, schön quadratisch, großzügig gedacht und mit ausreichend Raum für alles, was dort passieren darf – vom schnellen Kaffee bis zum etwas ambitionierteren Kochabend.

Im hinteren Bereich des Obergeschosses befinden sich zwei weitere Zimmer, die bislang als Kinderzimmer gedient haben. Großzügig geschnitten und mit Blick ins Grüne, bieten sie genau diesen angenehmen Mix aus Rückzug und Weite, den man sich für die jüngeren Bewohner wünscht – oder auch für sich selbst.

Irgendwo dazwischen findet sich noch das Badezimmer im typischen Stil der 80er Jahre, die sowieso im ganzen Haus herumstreifen.

Im Untergeschoss angekommen, erschließt sich die Ebene auf angenehm direkte Weise – geradeaus gedacht, geht es eigentlich schon wieder hinaus in den Garten. Kurz davor, linker Hand, liegt ein wunderbares Zimmer mit direktem Gartenzugang, eines von diesen Räumen, die sofort eine gewisse Ruhe ausstrahlen.

Ebenfalls im Untergeschoss, auch zur Vorderseite, befindet sich ein weiteres, sehr großes Zimmer – mit einer Nutzung, die man so nicht alle Tage sieht. Der Eigentümer hat sich hier seiner Leidenschaft gewidmet und ein kleines, sehr persönliches „Steinmuseum“ eingerichtet, ergänzt durch mehrere Aquarien, von denen eines bis heute geblieben ist.

Ein Raum mit Geschichte also – und mit erstaunlich viel Potenzial zur Neuinterpretation. Ob vielleicht zwei Kinderzimmer, ein großzügiger Masterbereich oder vielleicht doch ein Hobbyraum mit Charakter, bleibt ganz Ihnen überlassen. Möglichkeiten gibt es hier mehr als genug.

Im hinteren Bereich des Hauses befinden sich die funktionalen Räumlichkeiten wie Waschküche, Heizraum und Werkstatt, angenehm separiert und dennoch gut erreichbar.

Ein improvisierter Wintergarten schließt sich ebenfalls an – weniger als architektonisches Highlight gedacht, sondern vielmehr als äußerst pragmatische Lösung, die den Pflanzen zuverlässig über die kälteren Monate geholfen hat. Seine Stärken liegen also weniger im Auftritt als vielmehr im Nutzen... und vielleicht genau darin auch in seiner Ehrlichkeit.

Das Grundstück mit seinen 709 m<sup>2</sup> zeigt sich zunächst von seiner ruhigen Seite – Sonne, viel Grün und dieses stetige Vogelzwitschern, das man irgendwann gar nicht mehr bewusst wahrnimmt.

Man geht ein paar Schritte weiter, lässt den Blick schweifen... und merkt, dass der Garten offenbar seine ganz eigene Vorstellung davon hat, wo er sich geografisch befindet.

Palmen und eindrucksvolle Olivenbäume stehen hier ganz selbstverständlich, als hätten sie sich mit der Lage arrangiert – oder sie kurzerhand neu definiert.

Und genau in diesem Moment versteht man, dass dieser Garten mehr kann, als man ihm anfangs zugetraut hätte.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass dieses Haus in einer wirklich hervorragenden Lage liegt, bereits jetzt ein solides Fundament für gutes Wohnen bietet und gleichzeitig die seltene Qualität mitbringt, sich neu denken zu lassen.

Die Innenausstattung mag nicht mehr ganz dem heutigen Zeitgeist entsprechen – doch genau darin liegt auch die Chance, dem Haus mit etwas Geduld und Gespür ein völlig neues Gesicht zu verleihen.

Der Garten wiederum spielt ohnehin in seiner eigenen Liga und bietet Raum für alles, was das Herz begehrt.

Auch infrastrukturell zeigt sich die Lage von ihrer praktischen Seite: Der Bus befindet sich nahezu vor der Türe und bringt Sie ohne Umsteigen nach Heiligenstadt, Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar, und über den Wienerwald gelangen Sie sowohl rasch in die Wiener Bezirke als auch in Richtung Tulln.

Ein Haus für Menschen, die nicht einfach nur einziehen möchten, sondern etwas entstehen lassen wollen – mit Ruhe, mit Qualität und mit einem guten Gespür für das, was wirklich zählt.

Neugierig geworden? Perfekt, ich freue mich Ihnen diese interessante Möglichkeit schon sehr bald persönlich zeigen zu dürfen

Der Preis: € 539.000,--

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