

## Doppelt gemoppelt!



Erdgeschoss - Wohnzimmer

**Objektnummer: 1188**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Haus - Reiheneckhaus                     |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3400 Klosterneuburg                      |
| <b>Baujahr:</b>          | 1969                                     |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 125,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 163,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 6  |
| <b>Bäder:</b>            | 2  |
| <b>WC:</b>               | 2  |
| <b>Terrassen:</b>        | 2  |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1  |
| <b>Keller:</b>           | 38,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 141,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 689.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

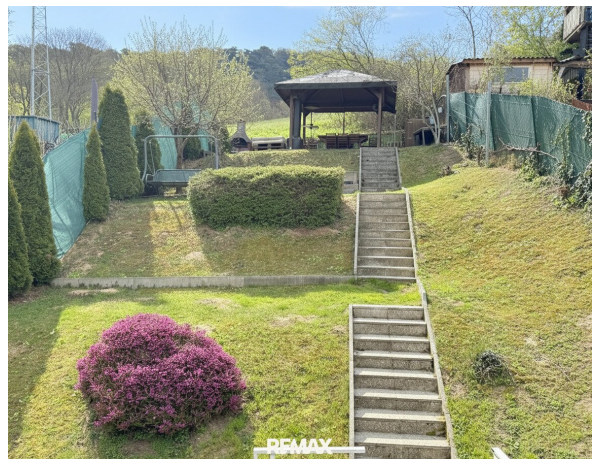
## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg



















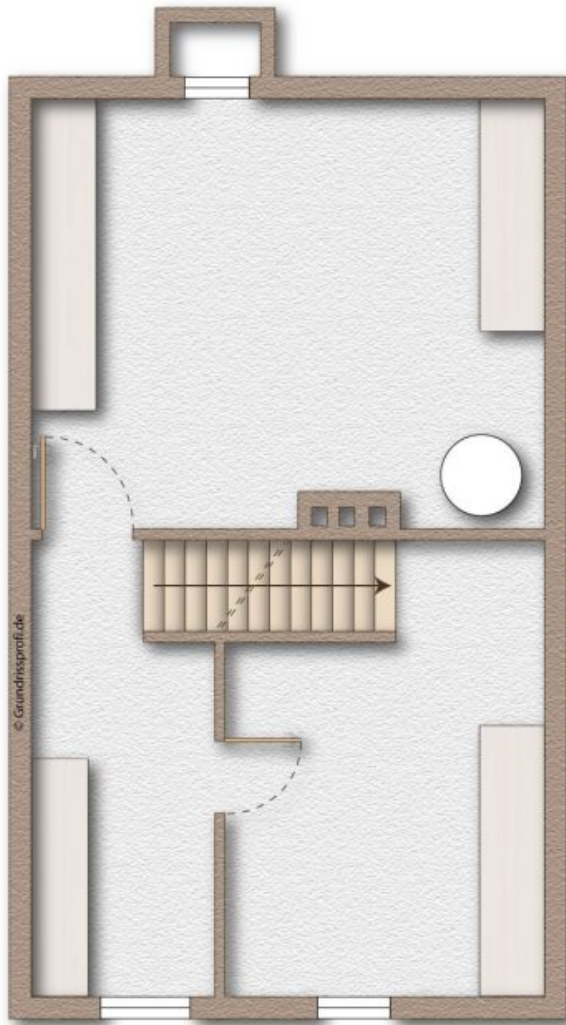




REMAX



REMAX



© Grundrissprofunde



REMAX

## Objektbeschreibung

Es sind wirklich nur ein paar Minuten vom Zentrum, ein kurzes Abbiegen – und dann passiert etwas, das man in Klosterneuburg gar nicht so oft hat: Ein Häuschen reiht sich an das andere, ein Hauch von Englischer Vorstadt.

Und dann steht da eines, das sich nicht vordrängt – aber einfach ein bisschen größer denkt.

Denn hier wurde nicht neu gebaut, sondern neu kombiniert. Zwei Häuser, die irgendwann beschlossen haben, gemeinsam weiterzugehen. Und genau daraus entsteht dieses Gefühl, das man nicht planen kann: Räume, die nicht enden, wo man es erwartet. Übergänge, die nicht konstruiert wirken, sondern einfach passieren.

Ein paar Stiegen hinauf, eingetreten, Garderobe abgelegt und schon ist man mittendrin.

Links das Badezimmer, augentechnisch ein kleines Gedicht, wie auch hier die Badefreuden sich die Hände reichen, die Liebe zum Detail unschwer erkennbar.

Die Küche gleich rechts hat etwas von Landhaus – aber ohne es auszustellen. Warme Holztöne, helle Decken, viel Licht und dieser Blick ins Grüne, der den Raum fast automatisch größer wirken lässt. Es ist eher ein Gefühl als ein Stil und genau deshalb kommt er an. Großzügig im Platz, wird es hier nie zu eng.

Von dort zieht es sich weiter – nicht als Konzept, sondern als Bewegung. Der Durchbruch zum Esszimmer, ebenfalls mit einem Hang zur Größe. Groß genug für alles, was länger dauert als geplant. Ein Tisch, der nicht nur zum Essen da ist, sondern für genau diese Abende, die irgendwann beiläufig besonders werden.

Der fließende Übergang zum Wohnzimmer macht genau das, was es soll: Die Gemütlichkeit aufnehmen. Die Wohnlandschaft als Mittelpunkt der Entspannung, mit Blick in den Garten. Der Schwedenofen ein wärmendes Indiz, nicht nur für den Raum, sondern auch fürs Herz.

Draußen wird es dann interessant – nicht gleich auf den ersten Blick, sondern Schritt für Schritt. Der Garten liegt nicht einfach vor dem Haus, er zieht sich nach oben, Ebene für Ebene. Unten die großzügige Terrasse, weiter oben die nächste Ebene noch einmal anders sitzen, und ganz oben dieses Salettl, das sich sowieso ein bisschen wie ein ganz eigener Ort anfühlt. Grillmeister haben hier ihren Auftritt, Sonnenuntergänge werden zum Abendspektakel und die angrenzende Wiese mit dem darüberliegenden Wald lässt die Ruhe herüberstrahlen.

Im Obergeschoss wird es persönlicher. Vier Zimmer, keines davon gleich, alle mit Blick ins Grüne, egal ob vorne oder hinten, Ruhe gibt es hier in jeder Richtung. Ein kleines Badezimmer trotzdem sehr begehrt.

Das Untergeschoss spielt seine Rolle leiser – und genau darin liegt sein Reiz. Zwei große Räume, von innen und außen erreichbar, offen für alles, was man daraus machen möchte. Nichts ist vorgegeben, und genau das macht es interessant.

1968 errichtet, 2008 umfassend saniert, heute rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus etwa 37 m<sup>2</sup> im Untergeschoss. 5 Zimmer, 2 Badezimmer und nochmals 2 Allzweckräume – ein großer Garten – ein Ort, der das Glück eingefangen hat – lassen Sie sich inspirieren.

Ich freue mich jedenfalls Ihnen dieses interessante Angebot persönlich zeigen zu dürfen und freue mich auf Ihren Anruf.

Preis: € 689.000,--

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)