

Twice as Nice – Im Ganzen oder Geteilt!



Objektnummer: 1166

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	129,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

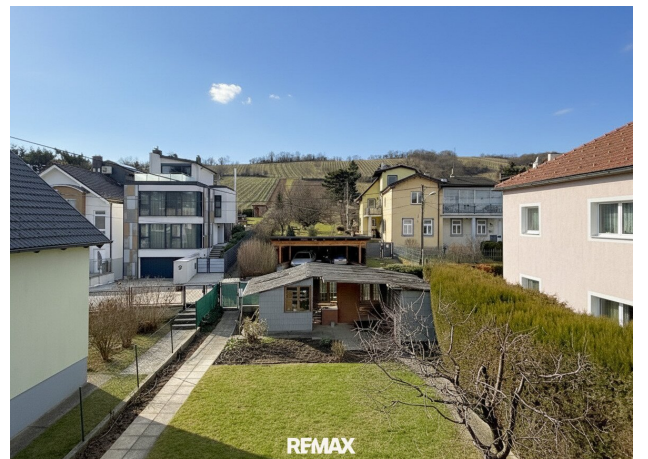
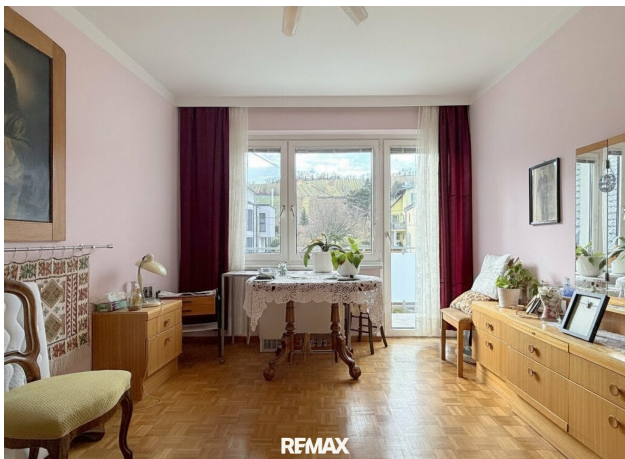
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

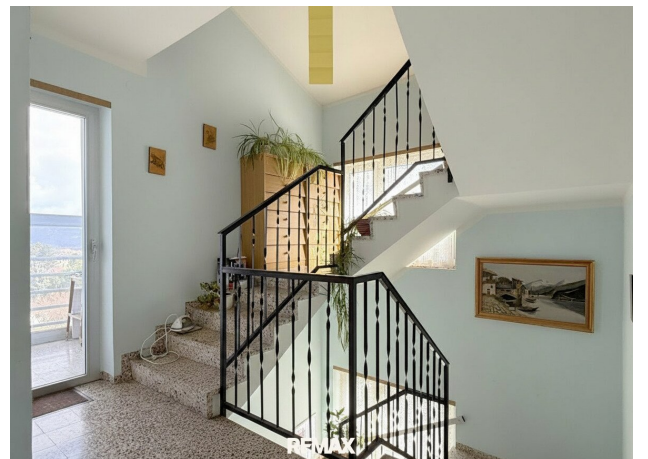


Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25





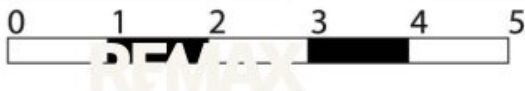








© Grundrissprofi.de



Objektbeschreibung

Wer Klosterneuburg nur unten kennt, könnte meinen, die Stadt wäre schnell erklärt – ein Zentrum, ein paar Straßen, ein bisschen Bewegung. Und dann hebt man den Blick nach oben und merkt, dass man eigentlich nur den Anfang gesehen hat.

Dort oben liegt das Stift Klosterneuburg, thront auf seinem Hügel, so präsent, dass es keiner Inszenierung braucht – und vermutlich auch gar keine wollen würde. Und genau rundherum beginnt ein Teil der Stadt, der sich nicht bemüht, interessant zu sein und genau deshalb hängen bleibt.

Rund um den Rathausplatz ist noch ein bisschen Alltag – ein paar Geschäfte, ein paar Begegnungen, ein bisschen Tratschen – doch nur wenige Schritte weiter wird es leiser. Nicht schlagartig, eher so, als würde jemand den Ton langsam zurückdrehen. Und was übrig bleibt, ist eine Wohnlage, die sich nicht erklären muss.

Diese Ruhe zieht sich weiter, fast unbemerkt, hinauf Richtung Buchberg, dorthin, wo die Bebauung langsam ausläuft und die Weinberge beginnen. Kein Übergang, den man bewusst wahrnimmt, eher einer, den man einfach mitgeht.

Und genau dort liegt der eigentliche Wert. Nicht im großen Auftritt, sondern in dieser Selbstverständlichkeit. Grundstücke entstehen hier nicht einfach – sie passieren. Und wenn sie passieren, dann selten.

Mitten in diesem Gefüge liegt dieses rund 440 m² große Grundstück. Nicht so groß, dass es Ansprüche stellt, aber groß genug, dass man es wirklich nutzt. Darauf das Haus aus den 60er-Jahren, das sich nicht wichtig macht – und genau damit ziemlich viel richtig macht.

Im Inneren setzt sich das fort. Zwei Ebenen, zwei Wohnungen mit jeweils ca. 75 m², die sich wie Twins ähneln und so klar organisieren, dass man nicht lange darüber nachdenken muss. Man kommt hinein, steht im Vorzimmer und weiß ziemlich schnell, wie hier gelebt wird. Die Räume fügen sich, ohne sich aufzudrängen.

Und dann passiert das, was man nicht planen kann. Man tritt hinaus auf den Balkon, der sich über die gesamte Südseite zieht, als hätte man sich bewusst gegen jede Unterbrechung entschieden. Die Sonne bleibt, der Blick geht Richtung Buchberg ins Grüne, und für einen Moment wird alles ein bisschen langsamer.

Das Haus selbst zeigt sich zwar gepflegt, aber doch verblieben in alten Zeiten. Die Fassade wurde vor rund 15 Jahren erneuert, innen erinnert vieles an frühere Jahre, in der Dinge noch nicht überoptimiert waren. Genau das macht es aber auch leicht, hier weiterzudenken und eigene Ideen umzusetzen, ohne zuerst alles wegräumen zu müssen.

Selbstverständlich ist der Grundriss auch perfekt geeignet, aus den zwei Einheiten ein hübsches Haus für Ihre Familie zu gestalten.

Im Untergeschoss wird es dann überraschend pragmatisch. Viel Platz. Mehr als man erwartet hätte. Für Autos, für Dinge, für alles, was sonst keinen richtigen Platz findet.

Auch der Garten bleibt sich treu. Kein großer Auftritt, sondern einfach gut so, wie er ist. Gepflegt, eingewachsen und genau richtig, um ihn zu nutzen, ohne dass er ständig Aufmerksamkeit verlangt.

Und während man hier oben fast vergisst, wie nah man eigentlich am Alltag ist, zeigt sich genau darin die nächste Stärke dieser Lage: Alles, was man braucht, liegt nur ein paar Schritte entfernt. Schulen und Kindergarten sind selbstverständlich Teil des Umfelds, Einkäufe erledigen sich nebenbei, und auch öffentliche Verkehrsmittel, kleine Geschäfte und Cafés sind so erreichbar, dass das Auto immer öfter stehen bleibt.

Eine seltene Gelegenheit, fast ein bisschen von Allem. Ich freue mich jedenfalls schon, Ihnen dieses interessante Angebot persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: 749.000,--

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