

Heute - Morgen - Übermorgen!



Ausblick Richtung Zentrum

Objektnummer: 1196

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Deutsch

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg

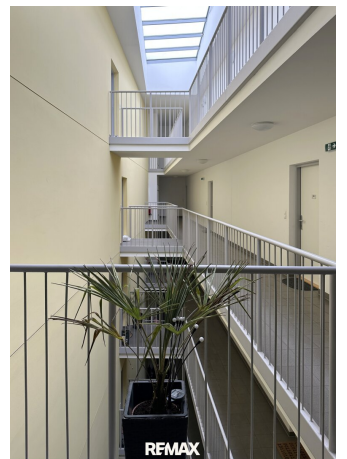
T +43 2243 21406















 **RE/MAX** Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg



REMAX

Objektbeschreibung

Eine Wohnung, die sich nicht nach dem Alter richtet, sondern nach dem Leben. Die es einfach ein Stück angenehmer macht, durch die vielen gut durchdachten Details, die jeden Tag ihren Beitrag leisten.

Nur wenige Gehminuten vom Zentrum Klosterneuburgs entfernt, bietet in einem modernen Wohnhaus aus dem Jahr 2012, eine hübsche Wohnung, mit rund 75 m² Wohnfläche und einen Grundriss, der sich dem Alltag nicht in den Weg stellt. Der Lift bringt Sie bequem in den dritten Stock, die Wohnung selbst ist barrierefrei ausgeführt – ein Detail, das heute angenehm ist und auch morgen noch wertvoll bleibt.

Kaum öffnet sich die Tür, fällt sofort auf, wie angenehm offen alles wirkt. Kein langer Gang, kein Türenlabyrinth, sondern Licht, Luft und ein Grundriss, bei dem man ziemlich schnell merkt: Da hat sich jemand tatsächlich Gedanken gemacht.

Das Herzstück ganz klar, das Wohnzimmer mit der offenen Küche, südseitig lichtdurchflutet. Hier passiert das Leben, mittendrin, während in vielen Wohnungen die Küche irgendwo „auch noch untergebracht“ wurde, wirkt sie hier fast wie der natürliche Treffpunkt des Alltags. Dezent zurückhaltend, um dem vorgelagerten Wohnbereich die entsprechende Note zu geben.

Die großen Fensterflächen holen unglaublich viel Licht herein und schaffen gemeinsam mit dem offenen Wohnbereich eine Atmosphäre, die sofort angenehm wirkt, ohne sich dabei aufzudrängen. Neugierige Blicke von außerhalb werden Sie hier vergeblich suchen, sind Sie hier doch knapp oberhalb der Schnee-, sorry, Blickgrenze.

Der Balkon schließt direkt an und erweitert den Wohnraum nach draußen. Mit rund 7 m² erstaunlich groß, teilweise überdacht und mit einem schönen Blick Richtung Ölberg und seitlich sogar mit Stiftsblick. Gut nutzbar auf jeden Fall, zu sehen gibt es jedenfalls hier immer etwas.

Die beiden Zimmer liegen links und rechts vom Wohnbereich, weit genug von einander entfernt um nächtliche Schlafgeräusche bei sich zu lassen. Besonders praktisch zeigt sich dabei das größere Zimmer mit angeschlossenem Schrankraum und direktem Zugang zum Balkon. Eine Lösung, die Ordnung schafft und gleichzeitig Wohnfläche spart.

Das Badezimmer modern und zeitlos gestaltet, mit großzügiger Dusche und ausreichend Platz, ohne dabei kühl zu wirken. Das WC separat angelegt — im Alltag übrigens deutlich wertvoller, als man bei Besichtigungen immer so tut.

Überhaupt wirkt die gesamte Wohnung erfreulich stimmig. Die Räume angenehm proportioniert, hell und vielseitig nutzbar. Ob Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer — vieles funktioniert hier erstaunlich unkompliziert.

Wer genauer hinsieht, entdeckt noch weitere Highlights, die den Wohnkomfort erhöhen: Glasfaseranschluss, Wasserenthärtung, Zentralheizung sowie die Möglichkeit, einen Schwedenofen zu errichten.

Selbstverständlich steht auch Ihr Auto im Trockenen in der Garage, in dieser Umgebung ein seltener Luxus. Fahrräder, Kinderwagen und Spielraum stehen gemeinschaftlich zur Verfügung – ein Haus, das mitdenkt, besonders für junge Familien.

Die Lage verbindet Alltagstauglichkeit mit guter Erreichbarkeit: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in kurzer Distanz. Klosterneuburg bietet eine gewachsene Infrastruktur mit hoher Lebensqualität – ergänzt durch die Nähe zu Wien. Die Umfahrungsstraße ist in etwa 150 Metern erreichbar und ermöglicht eine rasche Anbindung in die Stadt.

Diese Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und klare Proportionen – ein Zuhause für Menschen, die Alltagstauglichkeit, gute Infrastruktur und einen schönen Ausblick zu schätzen wissen.

Und sie passt zu erstaunlich vielen Menschen.

Dem jungen Paar, das gerade die erste gemeinsame Zukunft plant. Der kleinen Familie, die ein zusätzliches Zimmer gut gebrauchen kann. Der Wohngemeinschaft, die von der durchdachten Aufteilung profitiert. Und genauso den Senioren, die heute schon wissen, dass ein Lift, kurze Wege und eine funktionierende Infrastruktur oft mehr Lebensqualität bedeuten als ein paar Quadratmeter mehr.

Kurz gesagt: Eine Wohnung, die sich nicht nach dem Alter richtet, sondern nach dem Leben. Und manchmal ist genau das die Qualität, die man am längsten behält.

Neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Die Wohnung wird mit unserem Digitalen Angebotsverfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar – die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien.

Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird. Daher kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

Richtpreis: € 299.000,--

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