3D - Donau Dachgeschoss Deine Chance!



Wohnzimmer

Objektnummer: 3100/1195

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1987
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	12,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	199.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. András Vécsey

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg





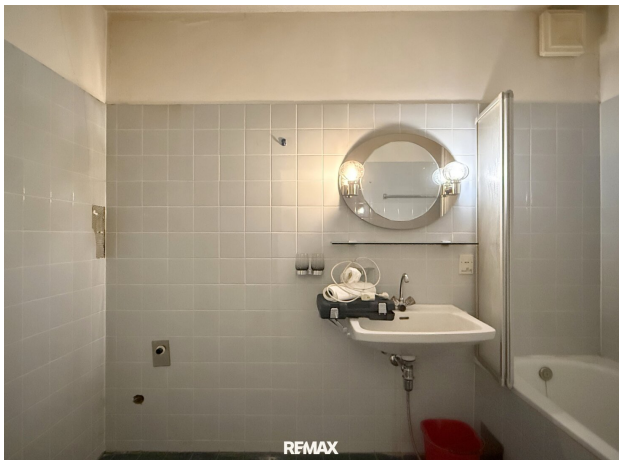


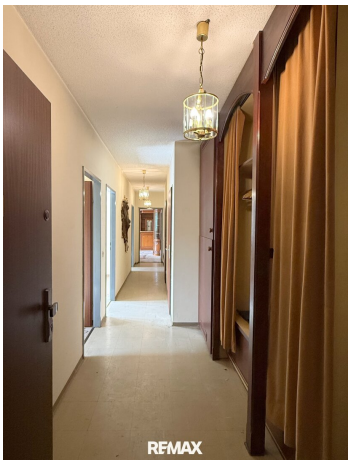

SALON HANS
PIZZA - BURGER
Italienische Küche
02243/22 929
REMAX


REMAX


REMAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX

Objektbeschreibung

Eine neue Küche lässt sich einbauen. Böden kann man austauschen. Und mit ein bisschen Fantasie und frischer Farbe, sehen selbst altbekannte Räume plötzlich ganz anders aus.

Was man allerdings nicht verändern kann, ist die Lage. Und genau da hat diese Wohnung einiges zu bieten.

Mitten in Kritzendorf, nicht weit von der Donau und dem beliebten Strombad entfernt, wartet eine Dachgeschosswohnung auf jemanden, der nicht unbedingt alles so lassen möchte, wie es heute ist, sondern lieber seine eigenen Ideen verwirklicht.

Die 76m² Wohnung befindet sich im zweiten und zugleich letzten Stock eines Hauses aus dem Jahr 1987. Ihre Einrichtung und Ausstattung haben ihre besten Jahre größtenteils hinter sich. Die Raumaufteilung hingegen funktioniert auch nach fast vier Jahrzehnten noch erstaunlich gut.

Und ganz oben wohnt es sich ohnehin immer ein bisschen angenehmer. Kein Nachbar mehr über einem, dafür viel Tageslicht und dieser besondere Charakter, den Dachgeschosswohnungen oft mitbringen.

Gleich nach dem Eintreten befindet sich rechter Hand die Garderobe. Auf der linken Seite liegt das erste Zimmer, ein heller Raum mit leichten Dachschrägen und einem kleinen Mauervorsprung beim Fenster.

Daneben folgt ein weiteres Zimmer mit Zugang zum Balkon. Zugegeben, kein riesiger Balkon. Aber immerhin ein eigener Platz an der frischen Luft. Und jeder, der schon einmal in einer Wohnung ohne Balkon gelebt hat, weiß, wie viel das wert sein kann.

Weiter hinten schließt die Küche an. Dank des großen Dachflächenfensters ist sie angenehm hell und bietet eine schöne Grundlage, um hier später eine Küche ganz nach dem eigenen Geschmack zu gestalten.

Schließlich gelangt man ins Wohnzimmer, den größten Raum der Wohnung. Freundlich, hell und mit jenen Dachschrägen, die einer Wohnung ganz oben ihren unverwechselbaren Charakter verleihen.

Durch die Fenster fällt der Blick ins Grüne und hinauf Richtung Wienerwald. Gerade im Frühling und Sommer merkt man hier schnell, warum Kritzendorf als Wohnort so beliebt ist.

Zurück Richtung Eingang befinden sich noch ein praktischer Abstellraum, das Badezimmer mit Badewanne, sowie das separate WC. Besonders erfreulich ist die Größe des Badezimmers, denn hier steht deutlich mehr Platz zur Verfügung, als man es in vielen vergleichbaren

Wohnungen erwarten würde.

Natürlich gibt es auch einiges zu tun. Die Wohnung wartet auf jemanden, der ihr wieder neues Leben einhaucht. Böden, Oberflächen, Ausstattung – vieles wird man erneuern wollen. Aber genau darin liegt auch die Chance: Statt mit den Entscheidungen anderer leben zu müssen, kann man von Anfang an selbst bestimmen, wie das neue Zuhause einmal aussehen soll.

Und Platz für all die Dinge, die man nicht täglich braucht, gibt es ebenfalls. Im Erdgeschoss gehört ein rund 10 m² großer Keller zur Wohnung. Fast schon ein kleines zusätzliches Zimmer, zumindest was den Stauraum betrifft. Fahrräder, Sportausrüstung, Weihnachtsdekoration und vieles mehr finden hier bequem Platz.

Das vielleicht schönste Argument für diese Wohnung liegt allerdings außerhalb ihrer vier Wände.

Die Donau, das Strombad, Spaziergänge am Wasser, ausgedehnte Radtouren oder einfach ein gemütlicher Feierabend im Grünen. Und wer nach Wien muss, hat den Bahnhof praktisch ums Eck. Eine Kombination aus Natur, Freizeitmöglichkeiten und guter Anbindung, die den Alltag besonders angenehm macht.

Vielleicht ist diese Wohnung heute noch nicht das, was Sie sich unter Ihrem Traumzuhause vorstellen. Aber sie könnte genau das werden.

Verbinden Sie Ihre Besichtigung doch mit einem Spaziergang durch Kritzendorf oder einem Besuch im Strombad. Sie werden überrascht sein, was dieser Ort alles zu bieten hat. Ich freue mich jedenfalls schon auf Ihren Anruf!

Verkauft wird diese Wohnung mit dem DAVE-Bieterverfahren, machen Sie sich ein Bild und uns Ihr Angebot!

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: € 199.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.12.2026: Statt € 490,-- bis Ende Dezember kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at