

**Hideaway!**



Terrasse mit Panorama

**Objektnummer: 1207**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



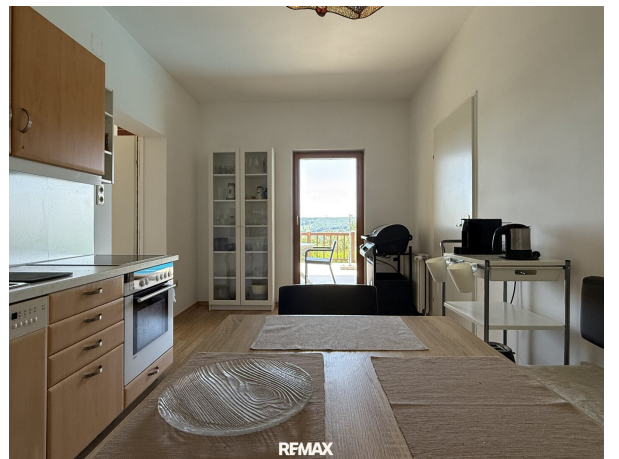
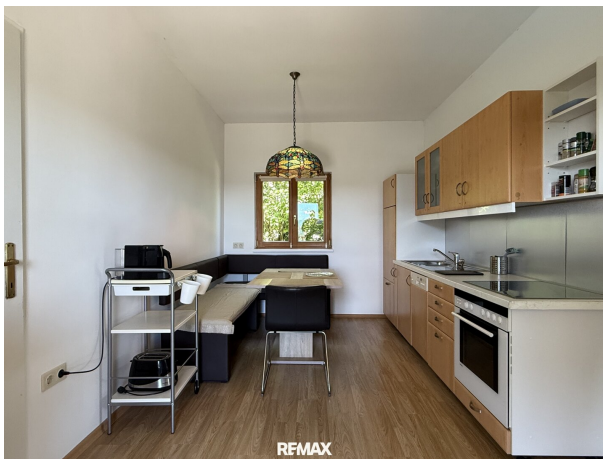
**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406  
H +43 664 22 98 981











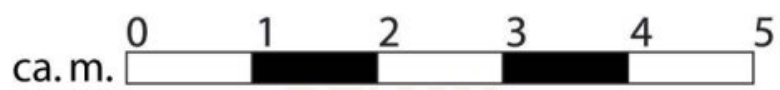




 **RE/MAX** Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m.  0 1 2 3 4 5

RE/MAX



## Objektbeschreibung

Ganz oben, beinahe am höchsten Punkt von Klosterneuburg, hat sich dieses kleine Hideaway seinen Platz gesichert.

Erbaut wurde das Haus 1996 ursprünglich als Zweitwohnsitz. Und genau dieses Lebensgefühl spürt man bis heute. Hier geht es nicht darum, möglichst viele Quadratmeter unterzubringen, sondern möglichst viele schöne Stunden.

Auf einem sonnigen **595 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück** genießt man hier jene Ruhe, die am Ölberg längst zur Seltenheit geworden ist. Das Grundstück ist angenehm uneinsehbar, der Blick reicht weit über Klosterneuburg und die Südlage sorgt dafür, dass die Sonne den ganzen Tag über zu Gast bleibt.

Schon wenige Schritte durch den Garten und man steht vor der Haustüre. Im Inneren spielt sich das Leben bewusst auf einer Ebene ab.

Der Eingangsbereich empfängt seine Besucher freundlich. Gleich daneben befindet sich das Badezimmer mit Dusche und WC. Ein paar Schritte weiter öffnet sich das gemütliche Wohnzimmer, dessen offener Kamin besonders an kühleren Tagen schnell zum Mittelpunkt des Hauses wird.

Von hier gelangt man direkt in den Garten. Der eigentliche Weg nach draußen führt allerdings über die Küche.

Und genau dort zeigt dieses Haus, worauf bei der Planung besonderer Wert gelegt wurde.

Die Küche mit ihrem gemütlichen Essplatz öffnet sich unmittelbar zur großzügigen Terrasse. Drinnen und draußen verschmelzen beinahe miteinander. Das Frühstück wandert ganz selbstverständlich nach draußen, das Abendessen endet oft erst unter freiem Himmel.

Mitten in die Terrasse wurde das Pool integriert. Nicht irgendwo hinten im Garten versteckt, sondern genau dort, wo sich das Leben abspielt. Ein paar Schritte aus der Küche und hinein ins Wasser – viel näher kommt man dem Urlaub vermutlich nicht.

Rundherum genießt man erstaunlich viel Privatsphäre. Keine neugierigen Blicke, keine Hektik, dafür Sonne, Ruhe und das gute Gefühl, genau dort angekommen zu sein, wo andere ihre Freizeit verbringen.

Doch damit endet die Geschichte dieses Hauses noch lange nicht.

Über einen **separaten Eingang** erreicht man die zweite Wohneinheit im Untergeschoss mit rund **37 m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Eine kleine Küche, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer

sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC bilden hier eine vollständig eigenständige Einheit.

Ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder Freunde, die ihr eigenes kleines Reich genießen möchten. Genauso gut eignet sich dieser Bereich als Homeoffice, Atelier oder Praxis – völlig unabhängig vom Haupthaus.

Technisch präsentiert sich das Haus unkompliziert. Es ist an **Gas, Wasser, Strom und Kanal** angeschlossen. Das Erdgeschoss wird mittels Gastherme beheizt, die Wohneinheit im Untergeschoss über Infrarotpaneele.

Und jetzt kommt vielleicht die größte Überraschung.

So sehr dieses Haus heute auch als perfektes Hideaway funktioniert – es muss keines bleiben.

Eine Erweiterung des Hauses lässt sich sehr gut vorstellen, ebenso eine Aufstockung. Aus dem heutigen Rückzugsort könnte mit überschaubarem Aufwand ein großzügiges Familienhaus entstehen, ohne dabei jene Qualitäten zu verlieren, die diesen Platz heute schon so besonders machen.

Man muss sich also gar nicht zwischen Urlaub und Alltag entscheiden, hier dürfen Sie beides zelebrieren. Und vielleicht liegt genau darin der besondere Reiz dieses Hauses, Sie wohnen hier, wo andere Ihre Freizeit verbringen.

Ich freue mich schon darauf, Ihnen dieses besondere Hideaway persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 695.000,--

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.09.2026: Statt € 490,-- bis Ende September kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)