Mitten ins Herz!



Innenhof

Objektnummer: 3100/1199

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1400
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	465,00 m²
Nutzfläche:	795,00 m²
Verkaufsfläche:	137,00 m²
Keller:	195,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 221,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.990.000,00 €

Provisionsangabe:

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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Seit Jahrhunderten an bester Adresse.

Mitten im Zentrum vom Zentrum, dort, wo seit Jahrhunderten das Leben der Stadt pulsiert, steht dieses außergewöhnliche Bürgerhaus. Von außen beinahe zurückhaltend. Fast unscheinbar. Und gerade deshalb ahnt kaum jemand, was sich hinter seiner historischen Fassade tatsächlich verbirgt.

Vielleicht ist genau das sein größtes Geheimnis. Selbst viele alteingesessene Klosterneuburger wissen bis heute nicht, welche außergewöhnliche Welt sich hinter diesen historischen Mauern verbirgt.

Denn erst wenn man sich hier auf die Reise ins Innere begibt, beginnt sich das Anwesen Stück für Stück zu entfalten.

Ein lang gestreckter Innenhof, historische Arkadengänge, beeindruckende Gewölbe, verwinkelte Gebäudeteile und immer wieder Blickachsen, die den Blick hinauf zum Stift Klosterneuburg freigeben. Plötzlich fühlt es sich nicht mehr wie ein klassisches Zinshaus an, sondern vielmehr wie ein eigener Mikrokosmos mit ganz eigener Atmosphäre.

Und genau das macht diese Liegenschaft so außergewöhnlich.

Auf einem rund 758 m² großen Grundstück erstreckt sich dieses geschichtsträchtige Ensemble, dessen Ursprünge bis ins Jahr 1339 zurückreichen. Über die Jahrhunderte wurde das Haus immer wieder erweitert, zusammengeführt und mit großer Sorgfalt erhalten. Heute präsentiert es sich als markantes Eckhaus und prägendes Element des historischen Stadtplatzes von Klosterneuburg.

Der überwiegende Teil der Liegenschaft ist bereits saniert und erfolgreich vermietet. Insgesamt bietet das Gebäude derzeit rund 14 vermietbare Einheiten, darunter mehrere Geschäftslokale, Wohnungen sowie etablierte Ordinationen und Praxisflächen.

Doch gerade für visionäre Investoren endet die Geschichte hier noch lange nicht.

Zusätzliche Räume, historische Gewölbekeller und bislang ungenutzte Flächen eröffnen Möglichkeiten, die man heute nur noch äußerst selten findet. Ob weitere Vermietung, repräsentative Nutzung oder die behutsame Weiterentwicklung des Bestandes – dieses Haus bietet Raum für Ideen.

Der Denkmalschutz bewahrt dabei genau jene Details, die dieses Gebäude unverwechselbar machen. Historische Kreuzgratgewölbe, Arkadengänge aus dem 16. Jahrhundert, eine prachtvolle Stuckdecke aus der Zeit um 1720 sowie zahlreiche erhaltene Bauelemente

erzählen von Jahrhunderten gelebter Geschichte und verleihen der Liegenschaft eine Ausstrahlung, die sich nicht nachbauen lässt.

Dieses Haus wird Menschen begeistern, die den Blick für das Besondere haben. Menschen, die historische Gebäude nicht als Herausforderung sehen, sondern als Privileg. Die Möglichkeiten erkennen, wo andere nur alte Mauern sehen. Und die wissen, dass sich manche Werte eben nicht in einer Excel-Tabelle ausdrücken lassen.

Und wirtschaftlich überzeugt die Liegenschaft auch heute schon mit einer Bruttorendite von rund 5 %. Das eigentliche Potenzial liegt jedoch in den Möglichkeiten, die noch vor ihr liegen. Zusätzliche Flächen und historische Gebäudeteile warten darauf, mit Ideen und Fingerspitzengefühl weiterentwickelt zu werden.

Eine zentralere Lage ist in Klosterneuburg kaum vorstellbar. Restaurants, Cafés, Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel und das Stift Klosterneuburg befinden sich praktisch vor der Haustüre. Genau diese Kombination aus historischer Bedeutung, hervorragender Sichtbarkeit und bester Erreichbarkeit macht diese Adresse seit Jahrhunderten so wertvoll – und wird sie es aller Voraussicht nach auch in Zukunft bleiben.

Lassen Sie sich verzaubern und werfen Sie mit mir einen Blick in die Vergangenheit, Sie werden begeistert sein! Ich freue mich schon Ihnen dieses ganz besondere Angebot persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 1.990.000,--

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