

Waldgeflüster!



Frontansicht

Objektnummer: 1220

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 Hintersdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	19,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 419,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

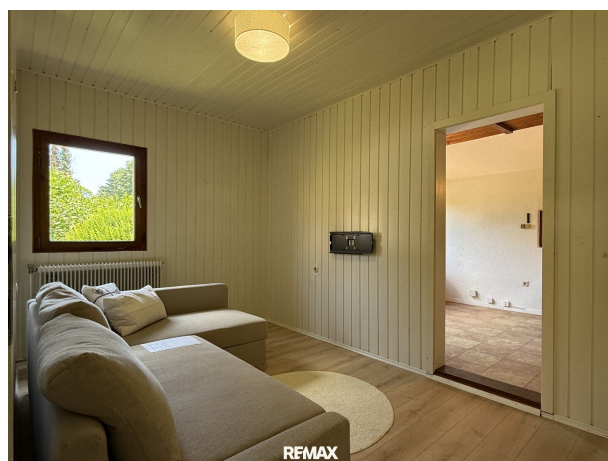
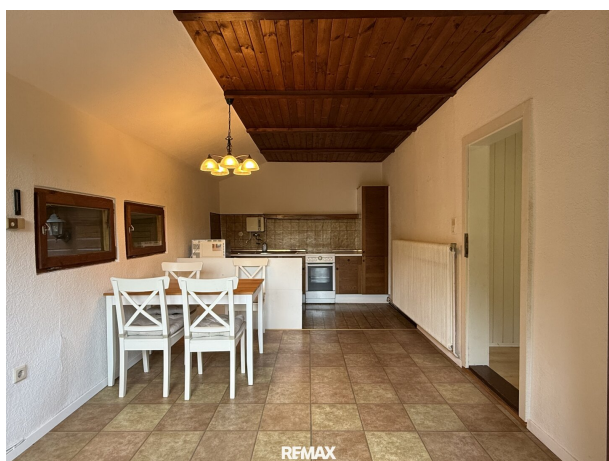
Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

















REMAX



Objektbeschreibung

Manchmal braucht es erstaunlich wenig Haus, um ziemlich viel vom guten Leben unterzubringen.

Unweit des IST-Austria, der Eliteuniversität in Maria Gugging, liegt dieses rund 639 m² große Grundstück. Politisch gehört es bereits zu Hintersdorf, geografisch fühlt es sich jedoch deutlich näher bei Klosterneuburg zu Hause. Eine jener Lagen also, bei denen die Gemeindegrenze das eine sagt und das tägliche Leben etwas anderes.

Von der Straße aus gibt das Grundstück zunächst nur wenig von sich preis. Während viele Häuser der Umgebung unmittelbar an der Straße stehen, hält sich dieses bewusst im Hintergrund. Das kleine Holzhaus liegt deutlich zurückversetzt, eingebettet in den Garten und beinahe schon an den Wald geschmiegt. Erst wenn man das Grundstück betritt und dem sanft nach unten führenden Weg folgt, zeigt es sich vollständig.

Vorne bleibt die Straße, dahinter öffnet sich der gepflegte, angenehm überschaubare Garten, und ganz am Ende wartet nicht die nächste Häuserzeile, sondern der Wald. Das Haus sitzt genau dort, wo es am stimmigsten wirkt: geschützt, grün umgeben und weit genug von der Straße entfernt, um sich ein wenig aus der Welt zurückzuziehen. Mehr Naturanschluss ist beinahe nur noch mit Wanderschuhen möglich.

Mittendrin steht ein kleines Holzhaus aus dem Jahr 1970. Wobei „Holzhaus“ beinahe zu schlicht klingt: Es handelt sich um ein Holzständerhaus, in sorgfältiger Tischlerarbeit errichtet und bis heute mit jenem eigenständigen Charakter, den industriell gefertigte Häuser nur schwer nachmachen können.

Rund 53 m² Wohnfläche stehen zur Verfügung. Nicht verschwenderisch groß, aber gut genutzt und erstaunlich vollständig. Über das Vorzimmer gelangt man in das Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer, den Wohnbereich sowie in das Badezimmer mit Dusche und WC.

Die Wohnküche bildet das gemütliche Zentrum des Hauses. Die sichtbare Holzdecke erinnert daran, woraus dieses Häuschen gemacht ist, während große Fenster und der direkte Ausgang auf die Terrasse den Garten beinahe bis zum Esstisch hereinholen. Von hier blickt man ins Grün und weiter in Richtung Wald – ein Ausblick, der sich erfreulicherweise nicht erst nach einer Bergwanderung einstellt.

Auch das Wohnzimmer zeigt sich hell und freundlich. Helle Holzverkleidungen, ein angenehmer Boden und der Blick in den Garten verleihen dem Raum jene unaufgeregte Behaglichkeit, die man in kleinen Häusern oft vergeblich durch viele Quadratmeter zu ersetzen versucht.

Das Haus ist winterfest und wird mittels Gasheizung beheizt. Es eignet sich daher nicht nur für

Sommerwochenenden, sondern kann das ganze Jahr über genutzt werden. Vorne an der Straße befindet sich eine eigene Garage; darunter liegt ein zusätzlicher Kellerraum, der Platz für Gartengeräte, Vorräte und all jene Dinge bietet, die auch ein kleines Haus irgendwann erstaunlich zuverlässig ansammelt.

Draußen übernimmt dann ohnehin der Garten.

Ein eigener Brunnen ist vorhanden und wurde bisher zur Gartenbewässerung genutzt. Der dazugehörige Hauswasserautomat wurde erst 2026 erneuert und verfügt noch über Garantie. Gerade bei einem Grundstück dieser Größe ist das eines jener Details, über die man sich spätestens beim nächsten trockenen Sommer freut.

Natürlich stammt das Häuschen aus dem Jahr 1970, und natürlich darf eine neue Eigentümerin oder ein neuer Eigentümer eigene Vorstellungen mitbringen. Doch hier beginnt niemand bei null. Das Haus steht, es funktioniert, es ist beheizbar und es wartet nicht auf eine große Inszenierung. Vielleicht auf ein wenig frische Farbe, vielleicht auf neue Ideen – vor allem aber auf Menschen, die erkennen, wie angenehm wenig man tatsächlich braucht, wenn rundherum vieles stimmt.

Ein überschaubares Haus, ein gut nutzbarer Garten und der Wald unmittelbar dahinter. Nah genug an Klosterneuburg, um den Alltag bequem zu organisieren, und weit genug im Grünen, um ihn zwischendurch einfach draußen zu lassen.

Rufen Sie mich an und vereinbaren Sie einen Termin mit mir, ich freue mich schon Ihnen dieses hübsche Kleinod persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 265.000,--

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