

## **YOUR PLACE TO BE - Wohnen im Herzen von Klosterneuburg**



Dachterrasse

**Objektnummer: 1231**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Maisonette        |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3400 Klosterneuburg         |
| <b>Baujahr:</b>          | 1995                        |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 99,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                           |
| <b>Bäder:</b>            | 2                           |
| <b>WC:</b>               | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 78,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.700,00 €                  |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.182,38 €                  |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.545,45 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 297,78 €                    |
| <b>USt.:</b>             | 154,55 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

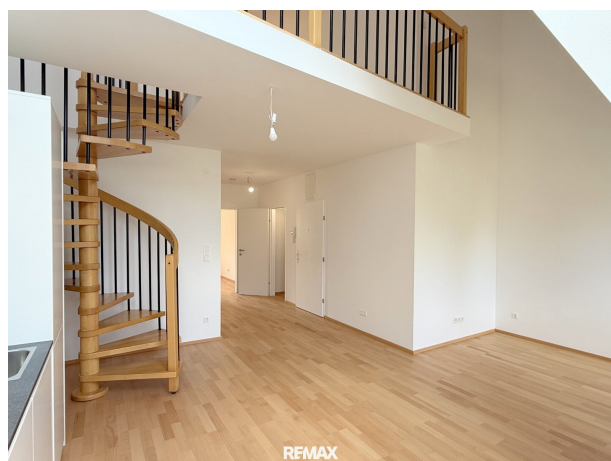
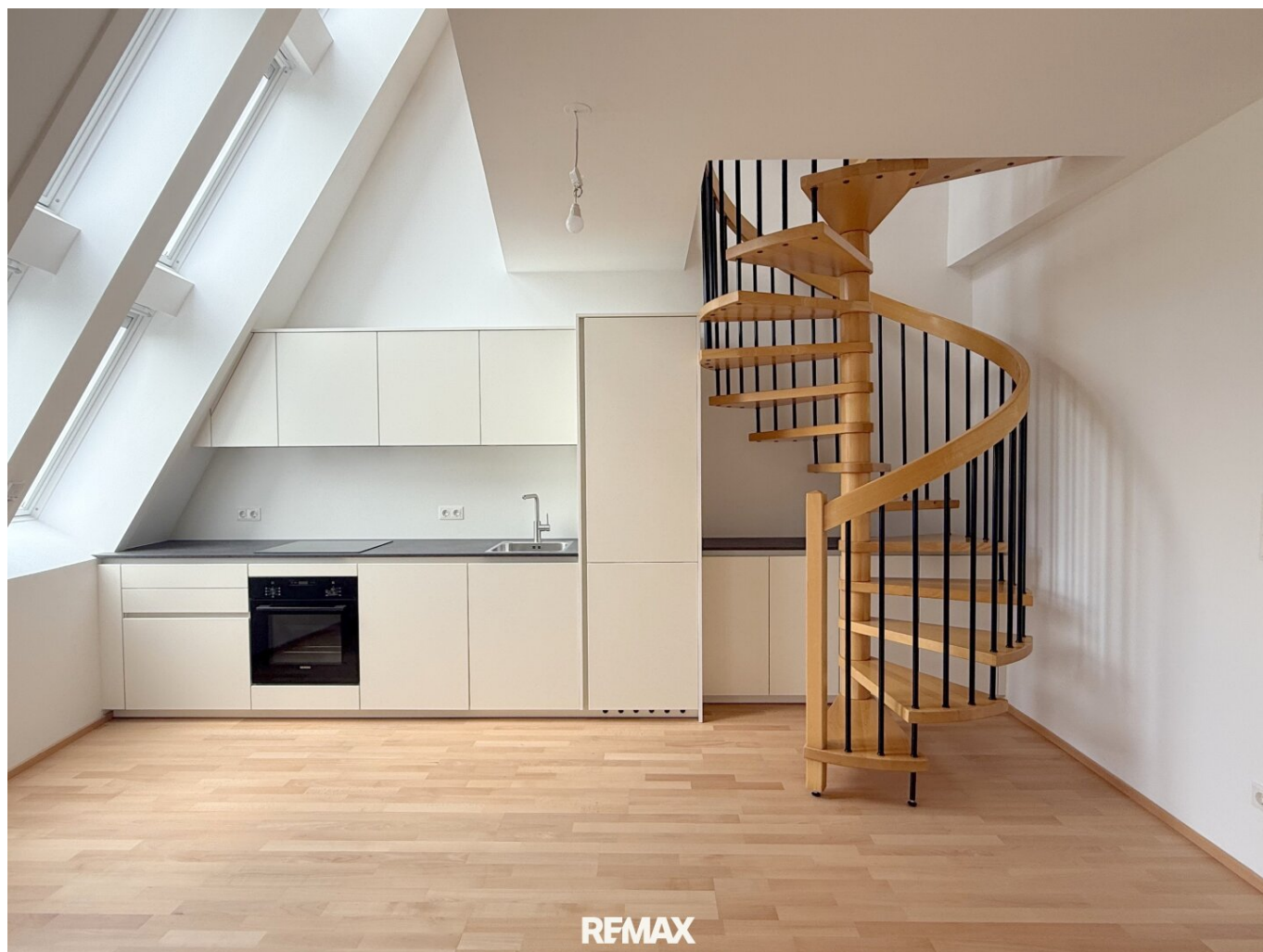
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

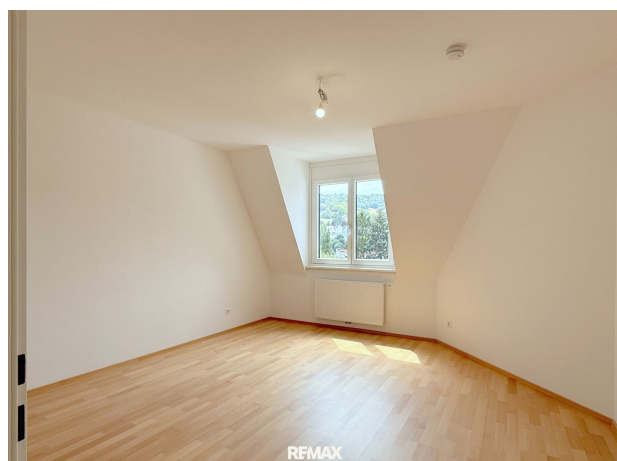
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Deutsch**

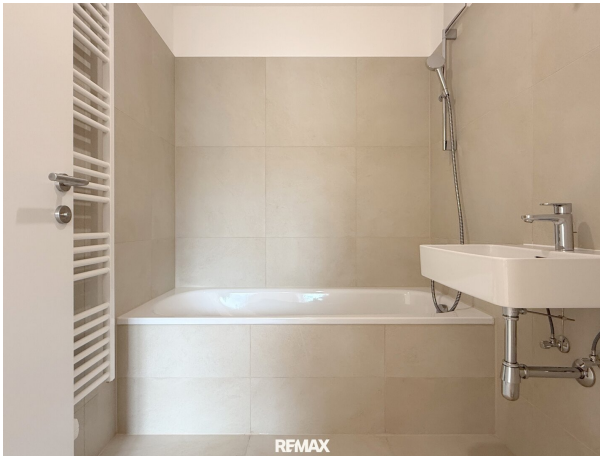
REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25







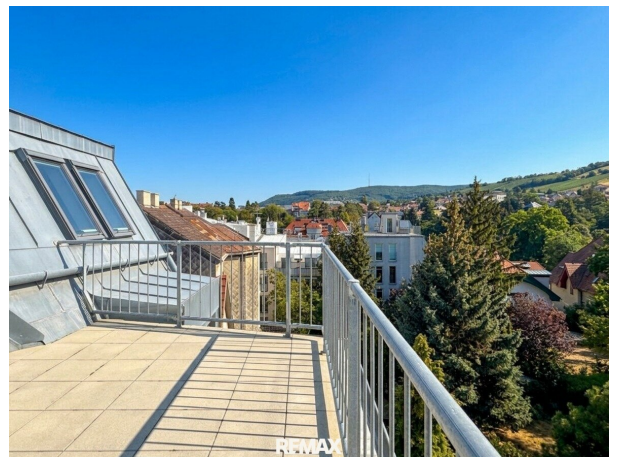
REMAX



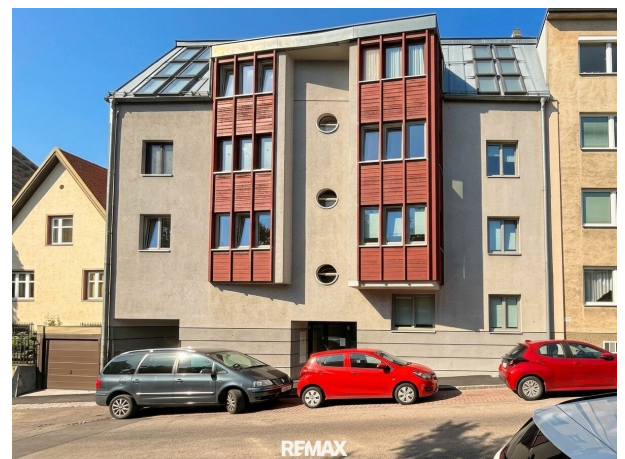
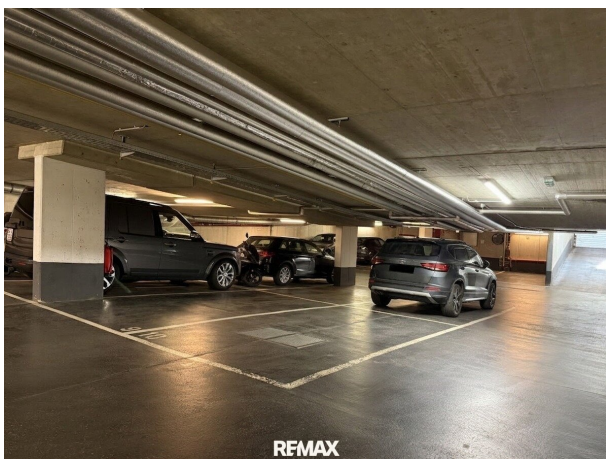
REMAX



REMAX







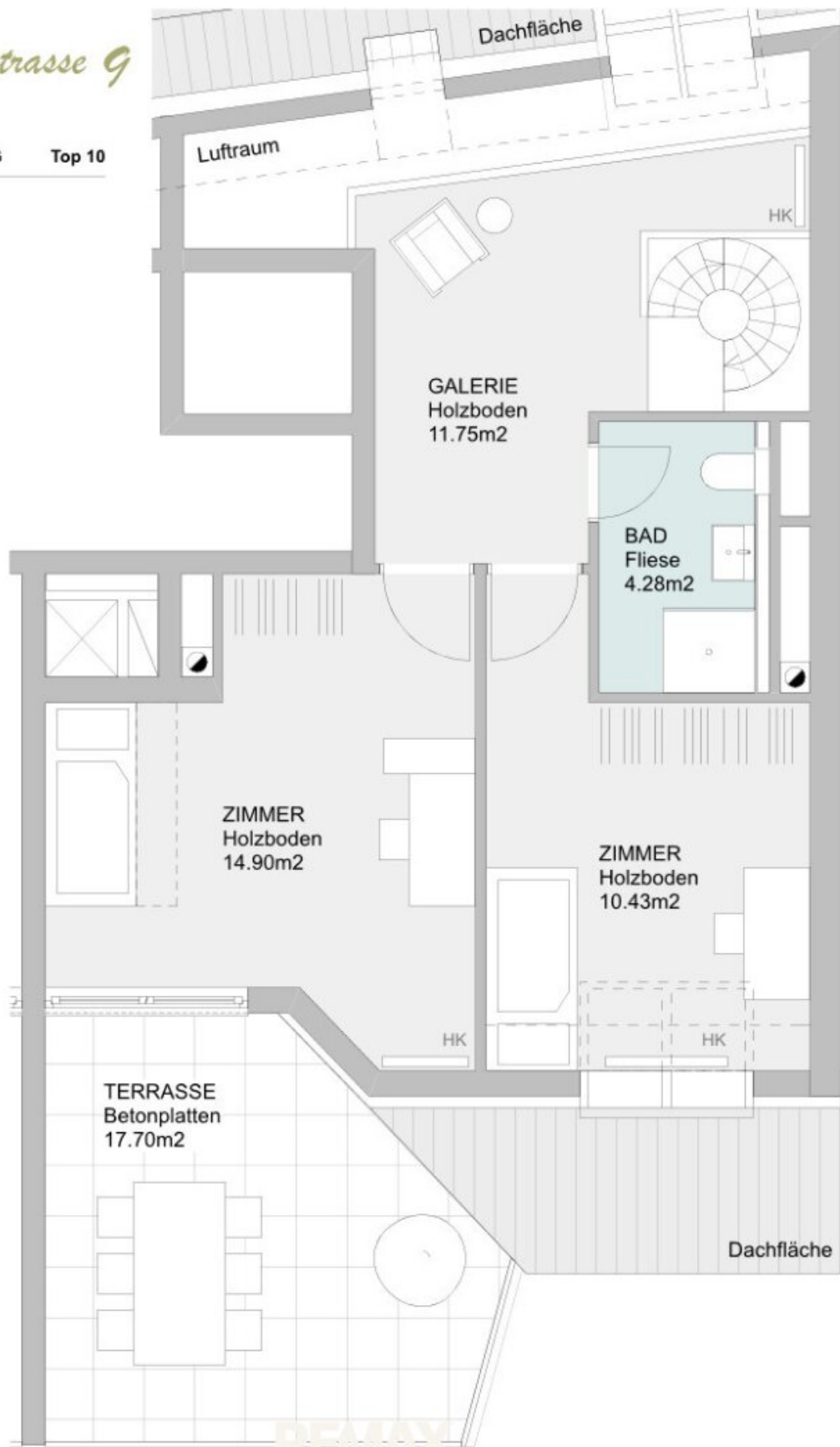
## Medekstrasse 9



Medekstrasse 9

Stiege 1 / 2.DG

Top 10



# Objektbeschreibung

## #THE ONE ON TOP

Zwei Ebenen verändern nicht nur einen Grundriss. Sie verändern das ganze Wohngefühl.

Diese rund 99 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das erste und zweite Dachgeschoss und bringt damit fast ein wenig Hausgefühl in eine Wohnung. Vier Zimmer, zwei Badezimmer, eine Galerie und eine rund 18 m<sup>2</sup> große Terrasse schaffen außergewöhnlich viel Raum – und das **nur rund 200 Meter vom Klosterneuburger Stadtplatz entfernt**.

2026 wurde die Wohnung umfassend saniert und präsentiert sich heute modern, hochwertig und bereit für ihren ersten Bewohner nach der Sanierung. Der Lift bringt Sie bequem nach oben.

Im ersten Dachgeschoss spielt sich ein großer Teil des täglichen Lebens ab. Linkerhand bietet das Wohnzimmer mit offener Küche ausreichend Platz, um Kochen, Essen und Wohnen großzügig miteinander zu verbinden. Linkerhand ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene. Es lässt sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen.

Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum komplettieren diese Wohnebene.

Eine Etage höher bekommt die Wohnung noch einmal einen ganz anderen Charakter.

Die Galerie bildet das Bindeglied zwischen den Räumen und gleichzeitig einen zusätzlichen Bereich, dessen Nutzung ganz Ihnen überlassen bleibt. Ein Arbeitsplatz, eine gemütliche Leseecke, Platz für die Kinder oder einfach ein offener Bereich, welcher der Maisonette ihre besondere Großzügigkeit verleiht.

Zwei weitere Zimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Damit bietet die Wohnung gerade für Familien eine Aufteilung, bei der gemeinsames Wohnen und persönliche Rückzugsbereiche wunderbar zusammenspielen. Ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC macht das Raumangebot komplett und sorgt auch morgens für deutlich mehr Entspannung.

Und dann kommt der Platz, der dieser Wohnung wohl endgültig das „**ON TOP**“ verleiht.

Die rund 18 m<sup>2</sup> große Terrasse im zweiten Dachgeschoss erweitert das Zuhause um einen

richtig großzügigen Außenbereich. Frühstück unter freiem Himmel, ein langer Tisch für Freunde, Liegestühle, Pflanzen oder einfach ein ruhiger Abend draußen – hier ist genügend Platz, um aus einer Terrasse einen echten zusätzlichen Lebensraum zu machen.

Auch abseits der eigenen vier Wände punktet die Wohnung mit einem Luxus, den man jeden Tag zu schätzen weiß: kurzen Wegen.

**Der Klosterneuburger Stadtplatz liegt nur rund 200 Meter entfernt.** Bäcker, Geschäfte, Ärzte, Apotheke, Bank, Gastronomie und vieles mehr befinden sich damit in unmittelbarer Umgebung. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenso äußerst komfortabel, Busverbindungen liegen nur wenige Schritte entfernt und auch die S-Bahn ist nach rund 600 Metern erreicht.

Wer einen Stellplatz benötigt, kann je nach Verfügbarkeit einen Staplerplatz um € 90,– monatlich oder einen regulären Garagenplatz um € 110,– monatlich anmieten.

**THE ONE ON TOP** ist für alle, die mitten in Klosterneuburg wohnen möchten, sich zuhause aber trotzdem Großzügigkeit wünschen. Zwei Ebenen, vier Zimmer und eine Terrasse, auf der das Leben ruhig ein bisschen länger draußen stattfinden darf.

Vielleicht ist genau das Ihr **PLACE TO BE.**

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Maisonette persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 1.700,--

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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)