Petite Grande Dame!



Frontansicht

Objektnummer: 3100/1267

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1908
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	113,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	29,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 153,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	525.000,00 €

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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

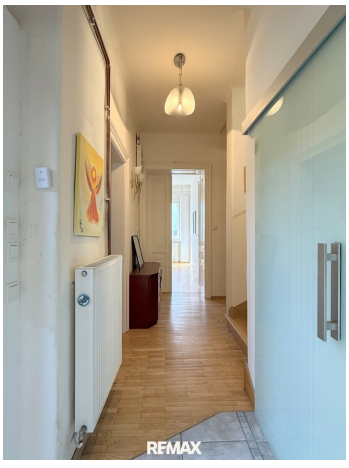












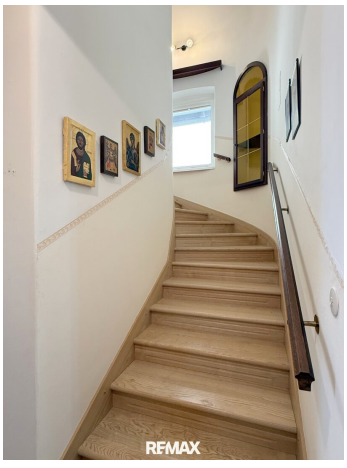

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

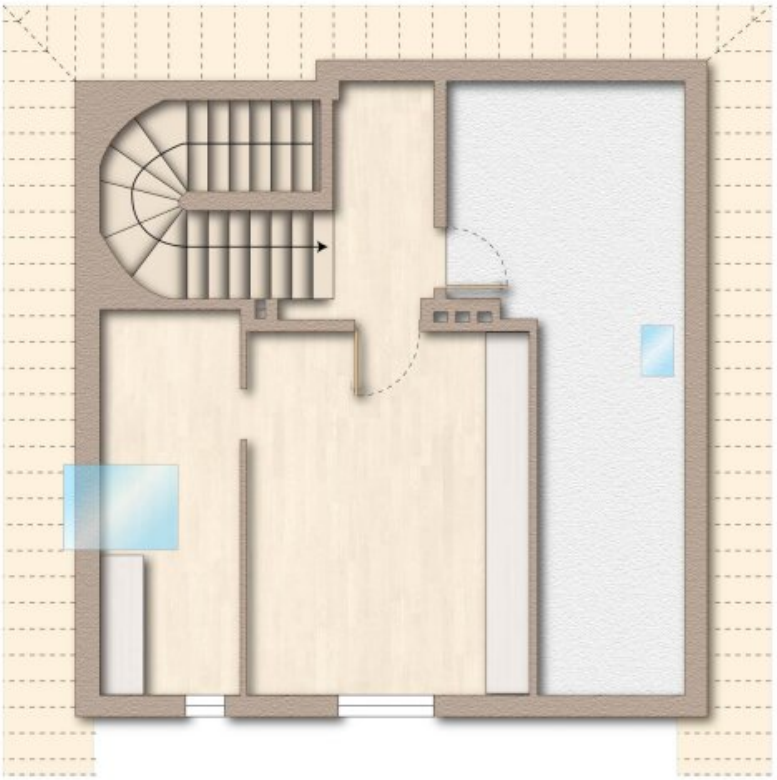

RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

0 1 2 3 4 5
cm

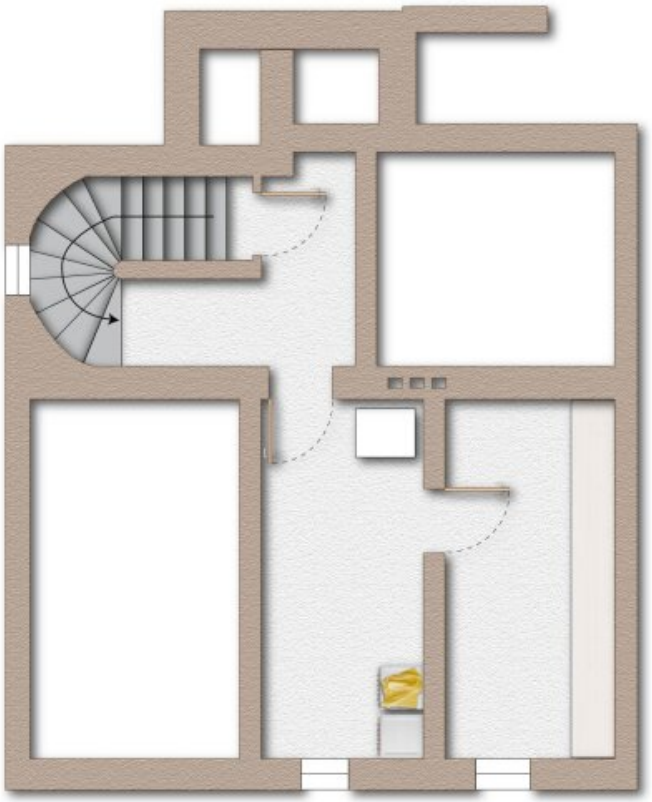
RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX

Objektbeschreibung

Mit 118 Jahren darf man ein Haus wohl getrost als alte Dame bezeichnen. In diesem Fall als eine eher kleine – zumindest, wenn man nur ihre hübsche Front und das 313 m² große Grundstück betrachtet. Doch die Petite Grande Dame hat gelernt, mit ihren Reizen nicht gleich an der Straße hausieren zu gehen.

Seit 1908 steht dieses Haus im sogenannten Fellergraben. Klosterneuburg ist rundherum längst weitergewachsen, Busse fahren heute beinahe vor der Haustür und bis ins Stadtzentrum sind es gerade einmal zwei oder drei Stationen. Das Haus selbst hat sich davon nicht aus der Ruhe bringen lassen. Es steht noch immer da – mit seinem hübschen Natursteinsockel, den hohen Fenstern und einem kleinen Vorgarten, der es ein Stück von der Straße abrückt. Der eigentliche Garten hat sich gut geschützt hinter dem Haus eingerichtet.

Die Straße führt von hier weiter hinauf in Richtung Ölberg. Damit wohnt man angenehm zentral und ist trotzdem erstaunlich schnell dort, wo Klosterneuburg wieder grün und hügelig wird. Das Grundstück ist mit rund 313 m² fast putzig, dafür gut überschaubar und bietet hinter dem Haus aber alles, was ein eigener Garten können soll: Rasen, Rosen, gewachsene Sträucher, ein Gartenhaus und genügend Platz für einen Tisch im Freien. Viel Arbeit macht er zum Glück nicht, auf ein Frühstück im Grünen oder einen gemütlichen Nachmittag draußen muss man deshalb aber noch lange nicht verzichten.

Zum Haus gelangt man seitlich über einige Stufen. Der eigentliche Empfang findet in einer knapp 10 m² großen, geschlossenen Veranda statt, die in den 1970er-Jahren hinzugekommen ist. Sie bietet ausreichend Platz für Garderobe, Pflanzen, Fahrräder oder eine kleine Sitzgelegenheit und sorgt dafür, dass man nicht gleich mit der Haustür ins Wohnleben fällt.

Drinnen zeigt sich schnell, dass die zurückhaltende Außenansicht ein wenig untertreibt. Rund 113 m² Wohnfläche verteilen sich auf das Erd- und das ausgebaute Dachgeschoss. Vor allem die hohen Räume im Erdgeschoss erinnern noch an die Zeit, in der dieses Haus gebaut wurde. Einige schöne Details durften ebenfalls bleiben – darunter alte Kassettentüren, eine große Doppelflügeltür, Deckenrosetten und klassischer Fischgrätparkett.

Gleich links liegt die Küche. Knapp zehn Quadratmeter groß und damit durchaus bereit für mehr als nur Kaffee und Tiefkühlpizza. Ein richtiger Tisch passt hinein, das breite Fenster schaut hinaus in den Garten, was sich dort so tut und die kontrastreiche Holzdecke macht es darunter angenehm gemütlich. Wer kocht, muss hier jedenfalls nicht allein bleiben – hier darf man gerne sitzen und gute Ratschläge verteilen.

Der größte Raum des Erdgeschosses ist das rund 25 m² große Wohnzimmer. Zwei hohe Fenster, Fischgrätparkett und die breite Doppelflügeltür geben ihm noch heute den Charakter eines klassischen Altbauraumes. Sogar die Tapeten erzählen ein wenig aus früheren Jahrzehnten. Gemeinsam mit Kristallluster und alter Pendeluhr entsteht ein Bild, das man in

einem Neubau lange suchen könnte. Natürlich darf hier künftig moderner eingerichtet werden – aber ein bisschen Vergangenheit würde ich dem Raum unbedingt lassen.

Direkt daneben befindet sich ein weiteres, rund 15 m² großes Zimmer, der Fischgrätparkett findet hier seine Fortsetzung. Ob Schlafzimmer, Bibliothek, Arbeitszimmer oder ruhiger Rückzugsort, bleibt seinen neuen Bewohnern überlassen. Ein ehrwürdiger alter, wie großzügiger Einbauschrank bietet bereits jetzt jede Menge Stauraum.

Auf der Gartenseite kam im Laufe der Zeit ein weiteres Zimmer hinzu. Es ist knapp 15 m² groß, hell und durch seinen direkten Ausgang in den Garten besonders vielseitig nutzbar. Als Schlafzimmer am Grün, Homeoffice, Gästezimmer oder zweites Wohnzimmer funktioniert es gleichermaßen gut. Wer gern morgens einfach die Tür öffnet und barfuß nach draußen läuft, wird vermutlich sehr schnell wissen, welcher Raum hier der eigene wird.

Das Badezimmer wurde ebenfalls schon zeitgemäß erneuert, ein Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung. Das WC ist separat vom Gang aus begehbar.

Über die geschwungene Holztreppe geht es hinauf ins ausgebaute Dachgeschoss. Schon das Stiegenhaus zeigt mit seinem hohen Fenster und einem alten Rundbogenelement, dass Zweckmäßigkeit hier nie ganz ohne Charme auskommen musste.

Oben wartet ein überraschend großes Zimmer mit rund 20 m². Parkettboden, helle Wände und ein Fenster an der Stirnseite machen daraus einen ruhigen Schlaf- oder Wohnraum. Angrenzend liegt ein weiteres Kabinett mit knapp 11 m². Durch das Dachflächenfenster und ein zusätzliches Fenster bekommt auch dieser langgezogene Raum viel Licht. Als Schrankraum ist er geradezu aufgelegt, ebenso gut könnte hier aber ein kleiner Arbeitsplatz, eine Leseecke oder ein Kinderbereich entstehen. Und was trotzdem keinen Platz findet, wandert in den zusätzlichen Dachbodenraum.

Immer wieder wurde in das Haus investiert, es wurde saniert und mit ruhigem Schritt auch modernisiert. So behutsam, dass dabei erfreulicherweise nicht alles Alte verschwunden ist. Das Ergebnis ist kein historisches Schaustück, bei dem man sich kaum etwas anzufassen traut, sondern ein gewachsenes Zuhause mit Ecken, Kanten und vielen unterschiedlichen Zeitschichten.

Und weil ein Haus von 1908 seine Geschichte nicht nur oben erzählt, lohnt sich zum Schluss noch ein Blick nach unten: Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Neben dem Technik- und Wirtschaftsbereich gibt es einen kleinen Lagerraum mit echtem Ziegelgewölbe und Natursteinmauern. Hier ist die Vergangenheit nicht bloß Dekoration, sondern tatsächlich noch Teil des Hauses.

Die Petite Grande Dame ist für Menschen, denen eine Wohnung langsam zu wenig, ein großes Haus mit riesigem Grundstück aber schon wieder zu viel ist. Für Menschen, die feinfühlig genug sind, das Schöne im Bewahrten zu sehen, und nicht alles Neue automatisch

für besser halten. Die alten Mauern, knarrende Geschichten und kleine Eigenheiten nicht als Makel betrachten, sondern als das, was einem Haus erst seinen Charakter gibt.

Kurz gesagt: ein richtiges Haus – nur eben ohne die dazugehörige Lebensaufgabe.

Neugierig geworden? Ich freue mich schon auf eine Besichtigung mit Ihnen.

Der Preis: € 525.000.--

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