Nicht nur für den Sommer ...!



Versteckt

Objektnummer: 3100/1203

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3422 Altenberg
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 288,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	225.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. András Vécsey

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


RE/MAX







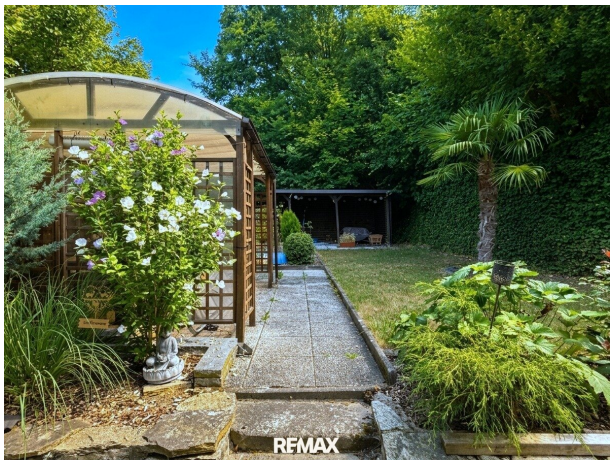




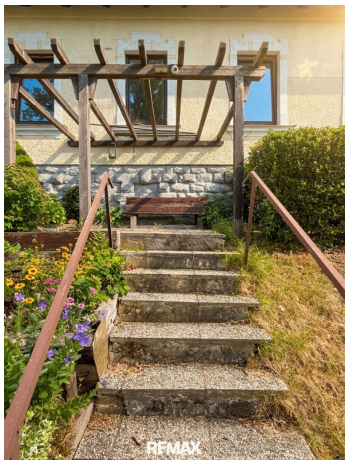



RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX

Objektbeschreibung

Über 100 Jahre steht dieses Haus schon hier oben in Altenberg. Und bei einem waren sich die Menschen damals offenbar schon sicher: Ein guter Platz macht viel aus. Auf einer Anhöhe, zwischen Bäumen und viel Grün, mit Blick über die Umgebung bis Richtung Donau – und mit **1.487 m² Eigengrund** rundherum.

Das Haus hat Geschichte und Charme, braucht aber auch jemanden, der wieder etwas anpackt. Wer ein fertig modernisiertes Zuhause sucht, wird hier noch Arbeit vor sich haben. Wer hingegen alte Häuser mag und bereit ist, in Erneuerungen zu investieren, findet eine interessante Gelegenheit, sich zu einem überschaubaren Kaufpreis etwas Eigenes zu schaffen.

In Gehnähe zum Bahnhof Altenberg liegt das Grundstück an der Nordseite der Straße. Die Garage befindet sich direkt unten an der Straße, zum Haus geht es über Stufen und einen kleinen Gartenweg hinauf. Das sollte man wissen: Der Weg zur Haustür gehört hier zum Alltag dazu. Dafür liegt das Haus etwas zurückgezogen im Grünen, und oben angekommen öffnet sich der schöne Ausblick über Dächer und Baumwipfel.

Der Grundriss ist so eigenständig, wie man es bei einem Haus dieses Alters erwarten darf. Langgestreckt, mit beinahe drei Meter hohen Räumen, alten Parkettböden und hohen Fenstern. Nicht alles entspricht heutigen Wohnvorstellungen, aber genau darin liegt auch die Möglichkeit, sich die Räume nach den eigenen Bedürfnissen herzurichten.

An der Aussichtsseite liegen zwei große Wohnräume, dazu kommen kleinere Zimmer für Schlafen, Arbeiten oder eine Ankleide. Eingangsbereich, Küche und Badezimmer befinden sich an der Bergseite. Am hinteren Ende schließt der später angebaute, teilweise verglaste Wintergarten an. Von hier geht es direkt hinaus auf die Terrasse und in den Garten.

Die vorhandenen Flächen liegen bei **rund 100 m²**. Eine genaue Flächenangabe lässt sich anhand der vorhandenen Unterlagen allerdings nicht machen: Die ursprünglichen Baupläne sind am Bauamt nicht mehr vorhanden.

Um 1990 wurde das Haus umfassend renoviert und auch danach wurde darauf geschaut. Trotzdem sind seither wieder einige Jahrzehnte vergangen. **Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten müssen beim Kauf eingeplant werden. Die bestehende Heizung ist derzeit defekt und muss erneuert werden.** Was darüber hinaus verändert werden soll, hängt auch davon ab, welchen Anspruch man an sein künftiges Zuhause stellt. Bei einer Besichtigung lässt sich am besten einschätzen, was bleiben darf und was man angehen möchte.

Ein großes Argument für diese Liegenschaft ist der Garten. Direkt beim Wintergarten befindet sich eine großzügige, ebene Fläche mit Terrasse, Pergola und gemauertem Grill. Die

eingewachsene Bepflanzung bietet viel Privatsphäre, und für einen Tisch, Liegestühle oder eigene Gartenideen ist hier bereits ein schöner Platz vorhanden.

Dahinter zieht sich das Grundstück weiter den Hang hinauf und wird zunehmend naturbelassen. Die **1.487 m² sind also eine Mischung aus gut nutzbarem Garten direkt beim Haus und grünem Hanggrundstück**. Wer gerne gärtnert, findet hier Beschäftigung und Gestaltungsmöglichkeiten. Wer es lieber etwas wilder mag, lässt der Natur weiter oben ihren Raum.

Die laufenden Betriebskosten liegen nach den derzeitigen Angaben bei **unter € 100,– monatlich**. Die künftigen Heizkosten und die Kosten für die notwendigen Erneuerungen sind dabei gesondert zu berücksichtigen.

Was dieses Haus besonders interessant macht, ist das Gesamtpaket: viel Eigengrund, eine schöne Aussicht, der Bahnhof in Gehnähe und ein altes Haus, aus dem mit Einsatz und eigenen Ideen wieder ein sehr persönliches Zuhause werden kann.

Der Kaufpreis beträgt € 225.000,–. Dazu braucht es ein Budget für die anstehenden Arbeiten – und Freude daran, einem Haus mit Geschichte eine Zukunft zu geben.

Rufen Sie mich an. Ich zeige Ihnen gerne den schönen Platz hier oben und wir schauen uns gemeinsam an, welche Möglichkeiten das Haus für Sie bietet.

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