

Aussichtsreich!



Gartenambiente

Objektnummer: 1203

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3422 Altenberg
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
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:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

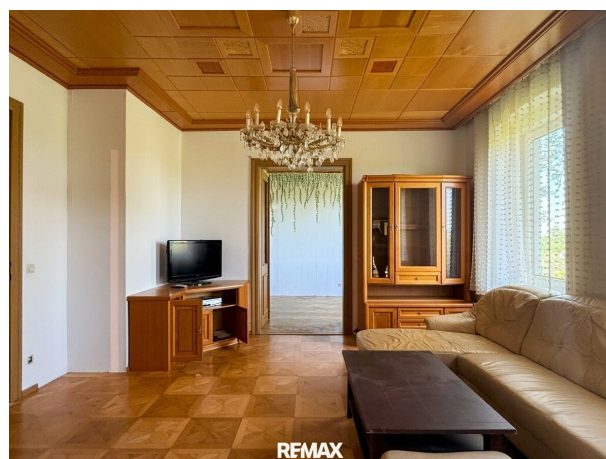
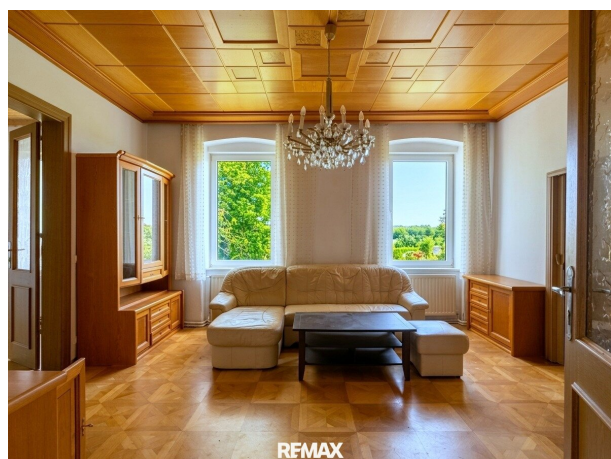
Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406

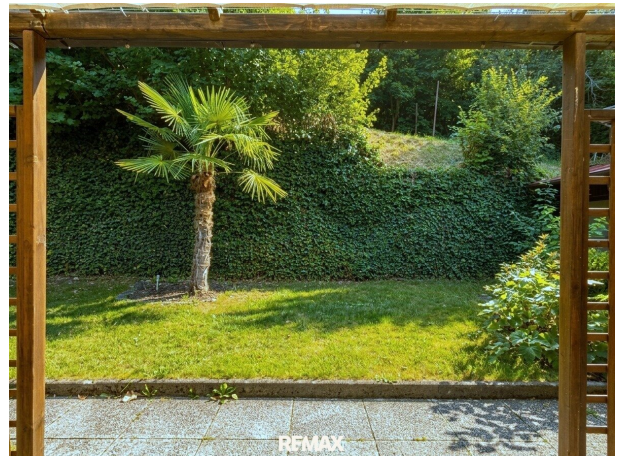


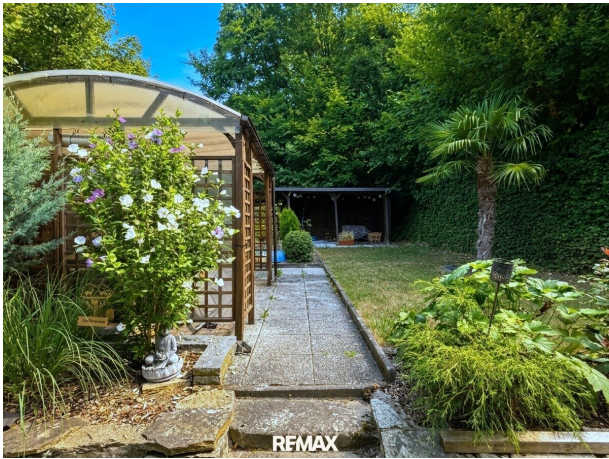




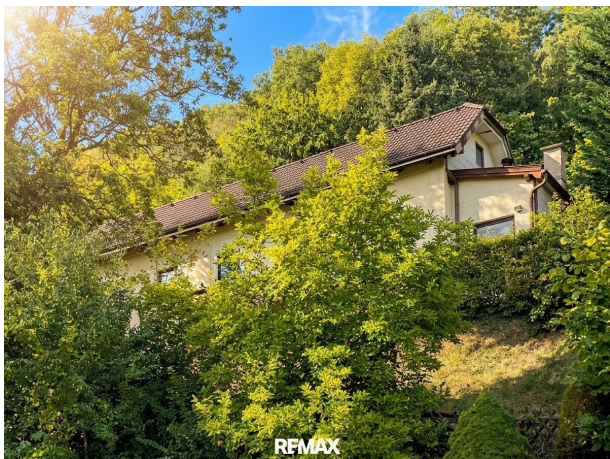














ca. m. 0 1 2 3 4 5

REMAX

Objektbeschreibung

Über 100 Jahre steht dieses Haus nun schon hier oben in Altenberg, und ganz offensichtlich hat sich damals jemand ein ziemlich gutes Plätzchen dafür ausgesucht. Auf einer Anhöhe, inmitten vom Grün, eins mit der Natur. Ein herrlichen Blick über die Umgebung und einem Grundstück, das mit **1.487 m²** heute schon fast als kleiner Luxus durchgeht.

In Geknähle zum Bahnhof Altenberg liegt an der Nordseite der Straße dieses Kleinod. Von unten kaum wahrnehmbar, versteckt es sich ein Stück weiter oben zwischen Bäumen und üppigem Grün. Die Garage befindet sich noch direkt an der Straße, zum Haus selbst geht es über Stufen und einen kleinen Gartenweg hinauf. Und mit jedem Schritt wird ein bisschen mehr sichtbar: der gepflegte Garten, das charmante Haus und vor allem der großartige Ausblick, der sich hier oben über die Umgebung öffnet. Spätestens wenn man sich hier einmal umdreht und über die Dächer und Baumwipfel hinweg bis Richtung Donau schaut, weiß man, warum dieses Haus seit mehr als einem Jahrhundert genau hier steht.

Das Haus selbst entspricht vom Stil komplett seinem Geburtsjahr. Langgestreckt mit fast drei Meter hohen Räumen, unkonventionell den heutigen Grundrissen gegenüber und gerade deshalb besitzt es seinen ganz eigenen Charme.

Mit an die 100 m² an Flächen ist es erstaunlich großzügig. Schöne alte Parkettböden, hohe Fenster und beinahe drei Meter Raumhöhe erzählen von einer Zeit, in der Häuser eben noch anders gebaut wurden. **Ein Haus für Menschen, die eine Schwäche für alte Mauern haben, die das Echte daran mögen und denen ein bisschen Geschichte lieber ist als makellose Perfektion.**

Wohnen lässt es sich hier durchaus vielseitig: An der Aussichtsseite bilden zwei richtig große Wohnräume das Herzstück des Hauses, ergänzt um kleinere Zimmer, die einmal Schlafzimmer, Ankleide, Büro oder etwas ganz anderes sein dürfen. Eingangsbereich, Küche und Badezimmer liegen an der Bergseite. Ganz hinten verändert sich das Bild noch mal, hier wartet schließlich noch eine kleine Überraschung – der später angebaute, teilweise verglaste Wintergarten, der ganz hinten den Bogen zum Garten spannt und direkt hinaus auf die Terrasse führt.

Wie groß das Haus nun ganz genau ist, lässt sich nach all den Jahren nicht mehr auf den letzten Quadratmeter beantworten – die ursprünglichen Baupläne haben die vergangenen 100 Jahre am Bauamt jedenfalls nicht überdauert. Das Haus sehr wohl, und zwar erstaunlich gut. Um 1990 wurde noch einmal umfassend renoviert und dass man auch danach gut darauf geschaut hat, sieht und spürt man. Vieles von früher durfte bleiben, anderes wurde im Laufe der Jahre angepasst – und so ist es heute genau diese Mischung aus alt, gepflegt und ein bisschen eigen, die seinen Charme ausmacht.

Und mindestens genauso viel Aufmerksamkeit hat über all die Jahre der Garten bekommen.

Besonders schön ist die **großzügige, ebene Gartenfläche direkt beim Wintergarten**, die fast wie ein eigener kleiner Garten für sich wirkt. Hier spielt sich im Sommer vermutlich ohnehin das meiste Leben ab: Vom Wintergarten geht es direkt hinaus auf die Terrasse, unter der Pergola wartet ein geschützter Sitzplatz, gleich daneben der gemauerte Grill und rundherum sorgt die üppige, liebevoll gepflegte Bepflanzung für viel Privatsphäre. Selbst eine Palme hat hier ihren Platz gefunden und macht das beinahe mediterrane Gefühl komplett. Es ist einer dieser Bereiche, bei denen man sofort Bilder im Kopf hat – lange Frühstücke, Freunde am Grill und Sommerabende, die ein bisschen länger dauern dürfen.

Von dieser geschützten Ebene zieht sich das insgesamt **1.487 m² große Grundstück** noch weiter den Hang hinauf und wird dabei zunehmend naturbelassener. Und während man hinter dem Haus fast ein wenig in seiner eigenen grünen Welt verschwindet, öffnet sich auf der anderen Seite wieder der herrliche Blick über die Umgebung bis Richtung Donau. **Zwei völlig unterschiedliche Seiten eines Gartens – und jede hat ihren ganz eigenen Reiz.**

Die bestehende Heizung ist derzeit defekt und wird zu erneuern sein – ein technisches Kapitel, das der nächste Eigentümer also gleich selbst gestalten darf. Erfreulich zurückhaltend zeigen sich dafür die laufenden Betriebskosten mit aktuell nicht einmal **€ 100,– monatlich**.

Und dann darf man dieses Haus eigentlich einfach so nehmen, wie es ist: gepflegt, ein bisschen besonders, mit viel Geschichte, noch mehr Grün und einem Platz, den sich vor über 100 Jahren jemand wirklich gut ausgesucht hat.

Manchmal hatten die Leute von damals eben auch schon ziemlich gute Ideen.

Rufen Sie mich an und lassen Sie sich verzaubern, Sie werden überrascht sein, was zu einem kleinen Preis auf Eigengrund alles möglich ist.

Der Preis: € 249.000,--

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