Frau Brunner!



Straßenansicht

Objektnummer: 3100/1271

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	285,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	145,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 149,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

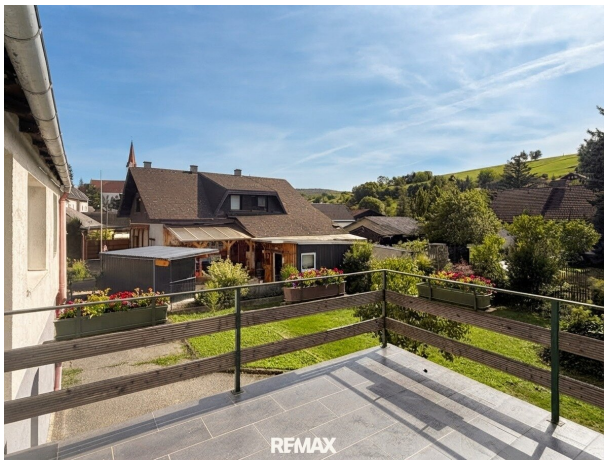
Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



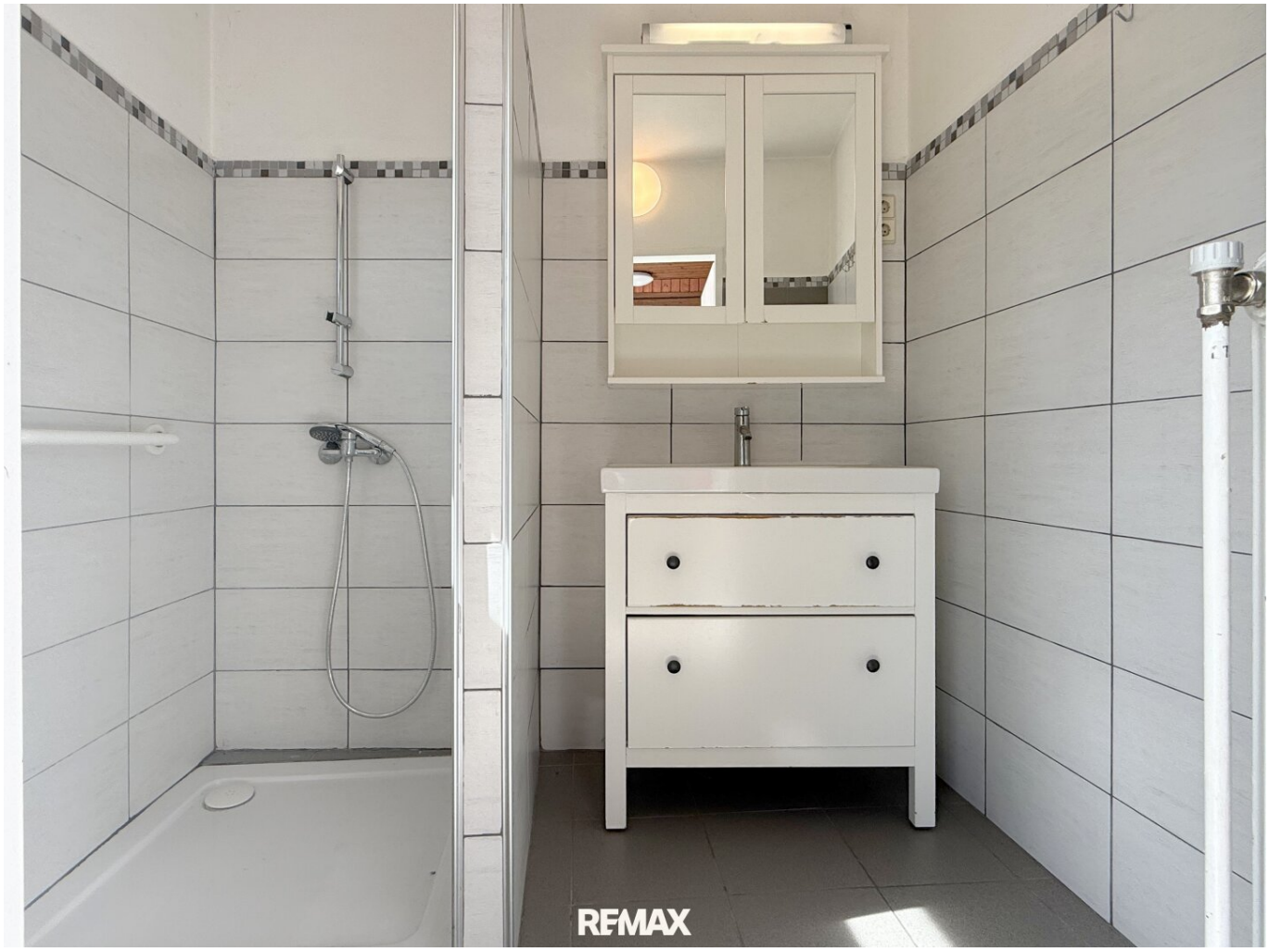











RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

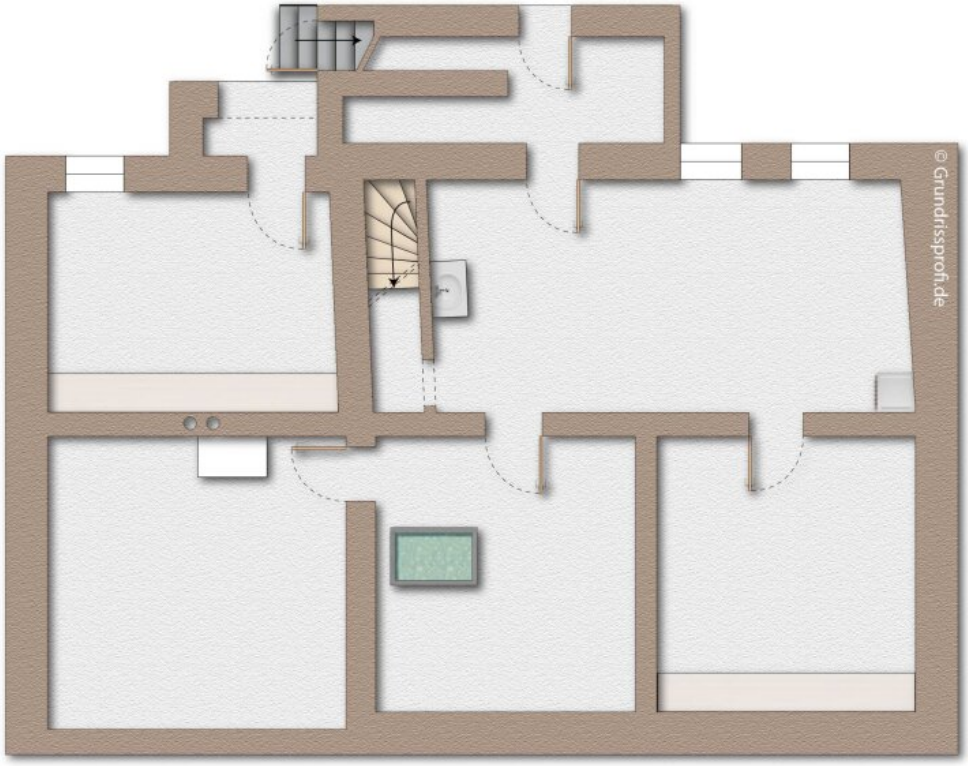

RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX

Objektbeschreibung

Bei Frau Brunner.

Wer in Maria Gugging etwas brauchte, ging zur Frau Brunner. Mit der Milchkanne in der Hand oder weil daheim das Waschmittel ausgegangen war. **Frau Brunner war eine Institution.** Bei ihr bekam man, was den Alltag am Laufen hielt – und traf sich ganz nebenbei. Ein kleiner Laden, der für den Ort eine große Rolle spielte. Wenn man so will, war Frau Brunner schon damals die örtliche Energieversorgung: für den Frühstückstisch, den Haushalt und das Dorfleben.

Heute darf dieses Haus mitten im alten Ortskern auf andere Weise zum Lebensmittelpunkt werden. Für Kind und Kegel, eine Staffelei oder ganz eigene Vorstellungen vom Wohnen. Platz dafür ist da – und ein bisschen von Frau Brunners Welt ist geblieben.

Das Haus wurde **vor 1931 errichtet** und 2016 in vielen Bereichen saniert. Dabei wurden die Gaszentralheizung, Fenster, Böden und Fassade erneuert beziehungsweise renoviert und das Dach neu gedeckt. Der Charakter des alten Hauses ist nach wie vor spürbar, besonders in den hohen Räumen und seiner etwas eigenwilligen Aufteilung.

Auf rund **140 m²** lohnt es sich, beim Besichtigen die Fantasie mitzubringen. Beim ersten Rundgang braucht es vielleicht einen Moment, um sich zu orientieren. Beim zweiten beginnt man schon, gedanklich Möbel zu rücken. Der große Wohnraum bietet Platz für eine gemütliche Sofalandschaft, Bücher und einen Tisch, an dem auch eine größere Runde zusammenkommen kann. In der hellen Küche ist ein Essplatz bereits vorhanden – für den schnellen Kaffee am Morgen oder ein Frühstück, das ruhig bis Mittag dauern darf.

Im hinteren Teil wurde später ein wintergartenartiger Bereich angebaut. Von hier schweift der Blick über den Garten und die grüne Umgebung. Die anschließende Terrasse könnte schnell zum Lieblingsplatz werden. Es wäre gut möglich, dass aus „Ich geh nur kurz hinaus“ regelmäßig ein längerer Aufenthalt wird.

Auf dem **592 m² großen Grundstück** liegt hinter dem Haus ein sonniger, ebener Garten mit einer schönen, annähernd quadratischen Form. Hier lässt sich der Gartentisch aufstellen, ohne dass ein Bein kürzer sein muss. Gemüsebeete, eine Spielecke und ein Liegestuhl lassen sich auf der übersichtlichen Fläche gut unterbringen, ohne dass man den Garten erst in verschiedene Ebenen aufteilen muss.

Über den Wohnräumen befindet sich ein riesiger, unausgebauter Dachboden mit sichtbaren Holzbalken und zusätzlicher Abstellfläche. Ob sich daraus mehr machen lässt, müsste gesondert geprüft werden.

Das Haus ist außerdem unterkellert. Mit teils gewölbten Ziegeldecken und altem Mauerwerk

zeigt sich hier die Geschichte des Gebäudes besonders deutlich – allerdings auch der Renovierungsbedarf. Die Räume befinden sich weitgehend im Rohzustand und sind kein zusätzlicher Wohnraum. Eine Nutzung etwa für Gartengeräte oder als kleine Werkstatt wäre je nach erforderlicher Aufbereitung zu überlegen.

Das Leben rund ums Haus hat etwas angenehm Dörfliches: Maria Gugging ist ein kleiner Ort, in dem fast jeder jeden kennt und man sich auf der Straße noch grüßt. Der Kindergarten ist zu Fuß erreichbar, zur Volksschule sind es etwa sechs bis sieben Autobusstationen. Auch die IST Austria liegt nahe. Fast ein richtiges Landleben – mit Klosterneuburg und Wien in der Nähe.

Wer über eine weitergehende Entwicklung nachdenkt, findet ebenfalls interessante Eckdaten: Laut vorliegendem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan liegt die Liegenschaft im **Bauland-Kerngebiet mit maximal sechs Wohneinheiten, 60 % Verbauung, geschlossener Bauweise und Bauklasse I/II**. Die Lage im erhaltungswürdigen Altortgebiet erfordert eine Planung, die sich in das historische Ortsbild einfügt. Die konkrete Umsetzbarkeit eines Projekts ist mit der Baubehörde abzuklären.

Dieses Haus ist etwas für Individualisten, die seine Ecken und Kanten mögen und darin ihre eigenen Möglichkeiten sehen. Trotz der umfangreichen Arbeiten im Jahr 2016 zeigt sich an manchen Stellen wieder das Alter; weiterer Renovierungsbedarf besteht auch über den Keller hinaus. Wer hier seine Wohnideen verwirklichen möchte, sollte neben Fantasie deshalb die Bereitschaft mitbringen, noch etwas Arbeit und Geld zu investieren.

Der Kaufpreis trägt diesem Zustand Rechnung und lässt zugleich aufhorchen: **So viel Raum für die eigenen Vorstellungen findet man in dieser Preisklasse nicht alle Tage.**

Der Preis: 399.000,--

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