

**Little Green!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3100/1239**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                     |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3400 Klosterneuburg         |
| <b>Baujahr:</b>          | 1964                        |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                    |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 56,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                           |
| <b>Bäder:</b>            | 1                           |
| <b>WC:</b>               | 1                           |
| <b>Keller:</b>           | 10,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 66,50 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 178.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

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  
H +43 699 1 3400 703











ca. m. 0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

Ein bisschen Grün steht dem Leben gut. Hier beginnt es schon an der Hausfassade und setzt sich vor den Fenstern fort: mit Bäumen, Sträuchern und einem angenehmen Blick ins Grüne.

Mittendrin in einer begrünten Wohnanlage in Klosterneuburg wartet diese gepflegte Wohnung auf Ihren ersten eigenen Schlüssel – oder gleich auf zwei am gemeinsamen Schlüsselbrett. Rund 56 m<sup>2</sup> inklusive verglaster Loggia bieten Platz zum Wohnen, Zusammenleben und für ein kleines Homeoffice mit grünen Aussichten. Das Zentrum ist in Reichweite, zu Hause bleibt es angenehm ruhig.

Die Wohnung liegt im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage aus den 60er Jahren. Durch ihre zurückversetzte Lage mitten in der Anlage bleibt das Straßengeschehen angenehm auf Abstand.

Im Vorzimmer findet die Garderobe ihren Platz, gegenüber wartet ein kleiner Abstellraum auf Vorräte, Staubsauger und alles, was gebraucht wird, aber nicht ständig im Blickfeld stehen muss. Auch das separate WC liegt gleich hier.

Das Wohnzimmer hat eine angenehme Größe und lässt sich gemütlich einrichten – mit Platz für gemeinsame Abende auf dem Sofa und einen Esstisch. Die Tür zur Loggia lässt durch ihren Glasanteil auch geschlossen viel Licht in den Raum.

Die verglaste Loggia selbst verdient etwas mehr Aufmerksamkeit: Hier könnte Ihr kleines Homeoffice entstehen. Ein Schreibtisch, ein bequemer Sessel, der Blick ins Grün – und der Arbeitsplatz bekommt einen eigenen Bereich, ohne sich im Wohnzimmer breitzumachen. Nach Feierabend ist es dann nur ein kurzer Weg aufs Sofa.

Gegenüber dem Wohnzimmer liegt die gut ausgestattete Küche. Sie bietet erfreulich viel Arbeitsfläche und Stauraum; die vorhandenen Elektrogeräte können sicher noch lange weiterverwendet werden. Ob schnelle Pasta nach der Arbeit oder das erste gemeinsam gekochte Sonntagsmenü: Hier ist alles dafür vorbereitet.

Vom hinteren Ende der Küche gelangen Sie ins gepflegte Badezimmer mit Badewanne und Tageslichtfenster. Das Schlafzimmer ist wiederum vom Vorzimmer aus erreichbar und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett. Ein geräumiger Einbauschränk kann auf Wunsch übernommen werden – Ihre Kleidung hätte damit schon vor dem Einzug ein Zuhause.

Die Wohnung ist sehr gepflegt und sofort beziehbar. Beheizt wird sie mit einer Gastherme, die 2018 erneuert wurde. Die derzeit angegebenen monatlichen Betriebskosten betragen rund 194 Euro, die Heizkosten kommen separat hinzu, halten sich aber in Grenzen.

Für Ihr Auto stehen bei der Anlage gemeinschaftliche Stellplätze ohne fixe Zuordnung zur

Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten sind rasch erreichbar, zur Bahn gehen Sie bei flottem Schritt etwa zehn bis zwölf Minuten. Mit dem Fahrrad sind es nur wenige Minuten. Auch für einen Spaziergang lässt sich direkt von zu Hause aus losziehen.

Eine Wohnung für den ersten eigenen Schlüssel am Bund. Für einen gemeinsamen Anfang. Und für das schöne Gefühl, die Tür hinter sich zu schließen und daheim zu sein.

Ich freue mich schon Ihnen diese gut aufgeteilte Wohnung persönlich zeigen zu dürfen und freue mich auf Ihren Anruf.

Der Preis: € 178.000,--

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](mailto:bewertung@remax-magic.at)