# Robinson Crusoe!




Hausansicht

## Objektnummer: 3100/1272

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3422 Altenberg |
| **Baujahr:** | 2009 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 35,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 190.000,00 € |

**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
H +43 699 1 3400 703
F +43 2243 21406 10


RE/MAX


RE/MAX

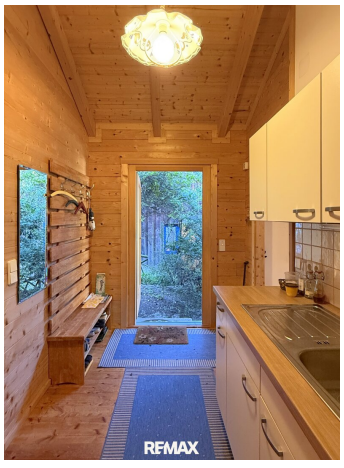

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

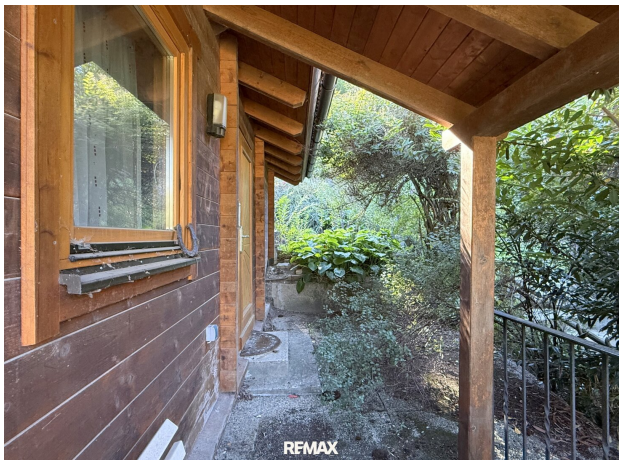

RE/MAX



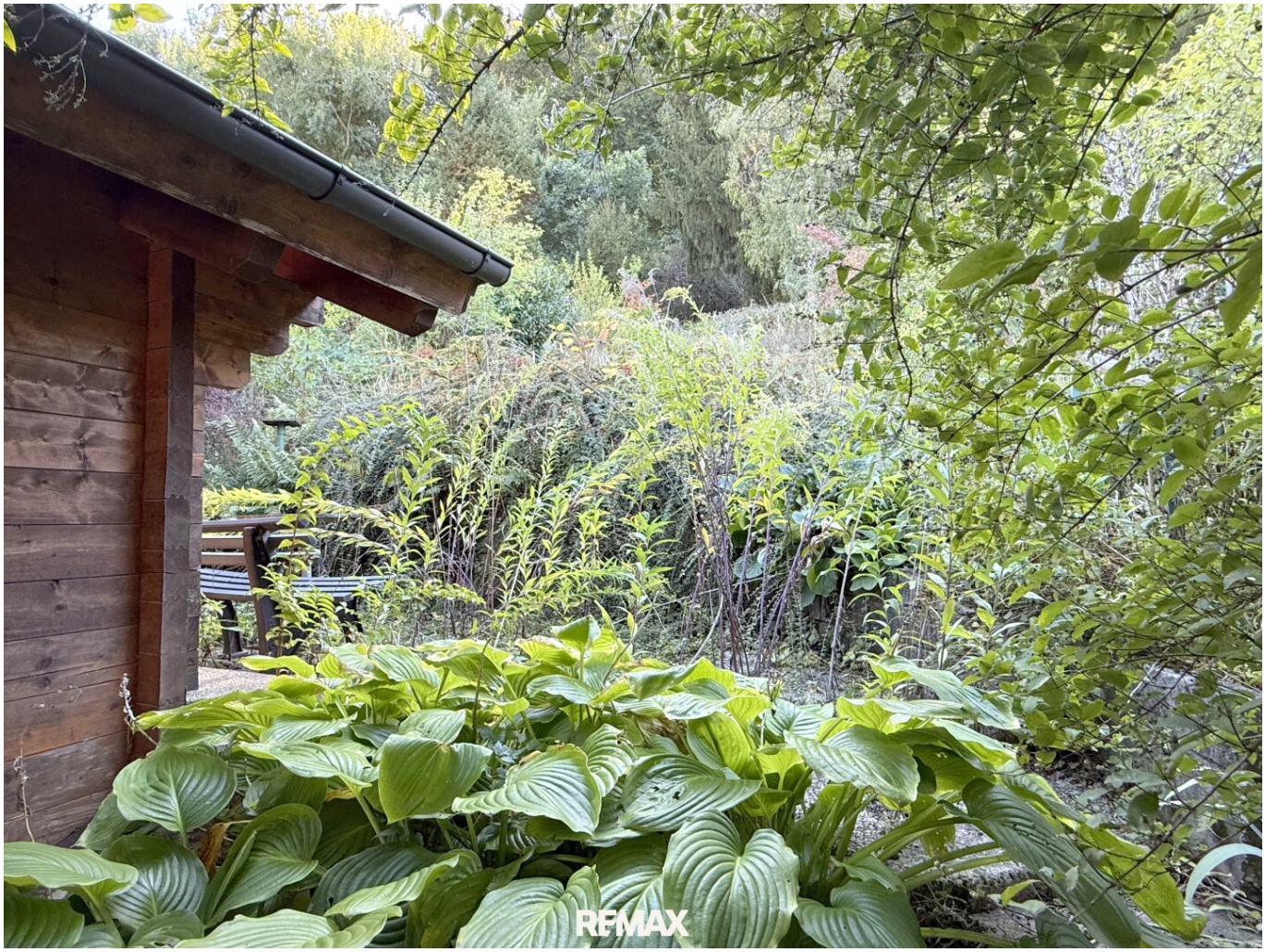


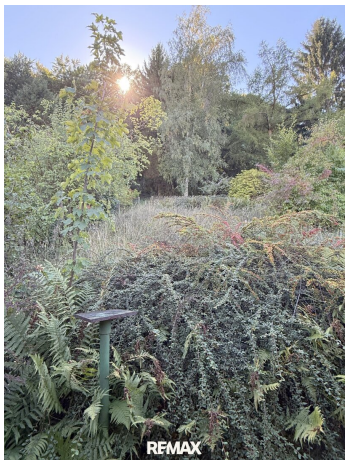



RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX









RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg




RE/MAX

# Objektbeschreibung

Ein kleines Holzhaus, ein ziemlich grünes Grundstück und ein Blick, der weit über den eigenen Garten hinausgeht. Hier in Altenberg, nahe Greifenstein, wartet ein Sommerdomizil auf Menschen, die gerne ein wenig Abstand gewinnen – und dafür auch ein paar Schritte bergauf in Kauf nehmen.

Das rund 35 m² große Häuschen liegt auf einem 871 m² großen Eigengrund und ist als **erhaltenswertes Gebäude im Grünland** ausgewiesen. Eine etwaige Erweiterung wäre gesondert mit der zuständigen Baubehörde abzuklären.

Schon die Anfahrt lässt vermuten, dass hier oben wenig los ist: Eine schmale, steile Sackgasse führt den Hang hinauf, fast an ihrem oberen Ende liegt das eingezäunte Grundstück. Durchzugsverkehr? Der hat hier schlicht keinen Grund vorbeizukommen.

Innerhalb des Gartenzauns übernimmt dann das Grün. Das Grundstück zieht sich schmal den Hang hinauf, üppig bewachsen und derzeit mit einer guten Portion Dschungelgefühl. Wer Freude daran hat, Wege wieder freizulegen, Lieblingsplätze zu entdecken und dem Garten eine eigene Handschrift zu geben, findet hier einiges zu tun. Die Belohnung wartet weiter oben: ein schöner Ausblick über das Tal, zur Donau und bis ins Weinviertel.

Ein bisschen Robinson Crusoe darf hier schon aufkommen: das eigene kleine Reich im Grünen, ringsum raschelt es und jeden Tag gibt es etwas zu entdecken. Nur auf Freitag müssen Sie nicht warten – bringen Sie Ihre Lieblingsgesellschaft einfach mit.

Das 2009 in Holzriegelbauweise neu errichtete Sommerhäuschen macht es einem leicht, sich gleich wohlzufühlen. Viel helles Holz, sichtbare Balken und ein bis zum Giebel offener Wohnschlafraum geben ihm eine ausgesprochen gemütliche Atmosphäre. Durch die offene Höhe wirkt der Raum überraschend großzügig, mit Platz zum gemeinsamen Essen, gemütlichen Sitzen und Übernachten. Und wenn Sie morgens die Augen aufmachen, schaut das Grün schon zum Fenster herein. Am Esstisch lässt es sich auch dann gut sitzen, wenn der Sommer einmal eine Pause macht.

Der Eingang führt in einen kleinen Vorraum mit direkt anschließender, ausgestatteter Küche. Links liegt der große Wohnschlafraum, rechts das Badezimmer mit Dusche und WC. Ein Abstellraum ergänzt das Raumangebot, unter dem Haus befindet sich ein Technikraum.

Draußen gibt es Terrassenplätze mitten im Grün. Ein Buch mitnehmen, den Kaffee abstellen und erst einmal schauen, was sich zwischen den Blättern so bewegt. Das Grundstück grenzt direkt an das Europaschutzgebiet „Wienerwald–Thermenregion“, ein Vogelschutzgebiet. Wald und Natur gehören hier ganz selbstverständlich dazu.

Wasser und Strom sind vorhanden, geheizt wird elektrisch. Der Kanalanschluss liegt bereits

vor dem Haus; die Verbindung ins Haus ist noch herzustellen. Bis dahin steht eine funktionierende Senkgrube zur Verfügung.

Und obwohl sich das alles erfreulich weit weg vom Stadtalltag anfühlt, bleibt die Infrastruktur nahe. Im benachbarten St. Andrä-Wördern finden Sie alles für den täglichen Bedarf. In jeweils rund 20 Autominuten erreichen Sie das Stadtzentrum von Tulln oder, in der anderen Richtung, Klosterneuburg. Auch die Bahnanbindung über den Bahnhof Greifenstein-Altenberg macht die Lage für kleine Auszeiten aus Wien interessant.

Für den Badespaß ist ebenfalls gesorgt: Der nahe Greifensteiner Altarm, ein beliebtes Naherholungsgebiet auch für die Wiener, lädt im Sommer zum Schwimmen und zu gemütlichen Stunden am Wasser ein. Erst ins kühle Nass und danach wieder hinauf ins eigene Grün – so könnte ein Sommertag hier aussehen.

Ein Sommerdomizil für alle, die lieber ins Grüne schauen als auf den Kalender. Und die beim Heimfahren schon überlegen, wann sie wieder hinaufkommen.

Die Liegenschaft wird mit unserem Digitalen AngebotsVErfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar – die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien.

Mehr Informationen finden Sie unter: DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird. Daher kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

Richtpreis: € 190.000,--

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