Mit Pauken und Tapeten!



Frontansicht

Objektnummer: 3100/1286

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	91,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	720.000,00 €

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



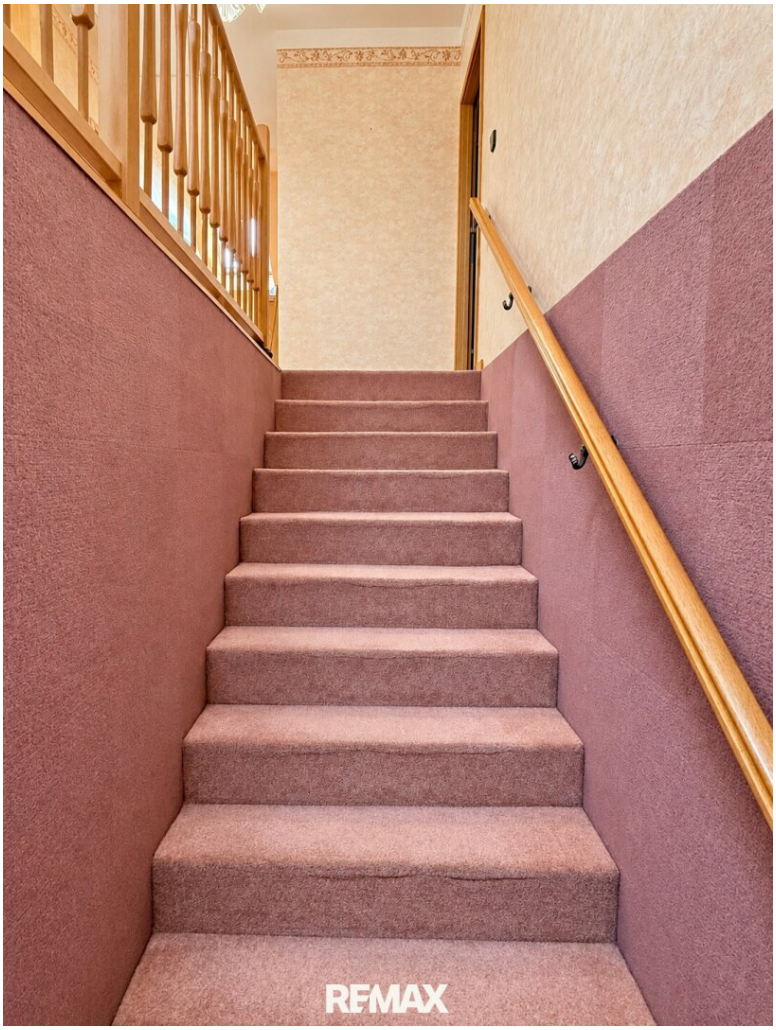











RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


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



RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses Haus hat sich noch nie hinter dezenten Tönen versteckt. Es mag sattes Rot, warmes Holz und Vorhänge mit etwas mehr Schwung. Für seinen großen Auftritt hat es auch ausreichend Platz: rund 205 m² Wohnfläche und zusätzlich 91 m² im Untergeschoss.

Und bei aller Freude an Farbe wurde auch hinter den Kulissen auf Qualität geschaut: aufwendige Tischlerarbeiten, hochwertige Ausstattung und ein Pflegezustand, der zeigt, wie viel den bisherigen Bewohnern an ihrem Zuhause liegt. Ein Haus, das seinen Stil gefunden hat. Die nächste Farbwahl überlässt es Ihnen.

Gleich in der Nähe vom Ende der Umfahrungsstraße, nahe dem Zentrum von Klosterneuburg, biegen wir von der Hauptstraße in eine Seitengasse ab. Unverkennbar blitzt es in markantem grün hervor. Ein kleines Vorgärtchen, und schon huscht man durch den Windfang hinein. Bereits das großzügige Vorzimmer gibt den Ton an: Mit Platz wurde hier nicht geknausert. Auch nach oben hin nicht – rund 2,75 Meter Raumhöhe sind für das 1990 in Massivbauweise errichtete Haus eine erfreuliche Besonderheit.

Gleich rechts die Küche. Sie kann etwas, das im Alltag weit mehr zählt als ein schöner erster Eindruck: funktionieren. Arbeitsflächen auf beiden Seiten, jede Menge Schränke und Laden, alles gut erreichbar. Die Peter-Max-Küche wurde vor etwa zehn Jahren aufgefrischt, die Geräte – hauptsächlich von AEG – erst vor wenigen Jahren erneuert. Die Speis, gleich integriert, hat sich jedenfalls ihren Namen verdient. Hier dürfen Vorräte lagern und Küchenmaschinen auf ihren nächsten Einsatz warten. Staubsauger und Co. finden hier ebenfalls ihr standesgemäßes Zuhause.

Vis-à-vis der Küche wird’s großzügig, der Esstisch wartet auf die Gäste. Für ein schnelles Frühstück fast zu schade, für lange Abende in guter Gesellschaft genau richtig. Angrenzend öffnet sich das große Wohnzimmer, das im Haus die Hauptrolle spielt. Rund 25 m², die angenehme Raumhöhe und die breite Verbindung zum Esszimmer geben dem gemeinsamen Wohnen viel Platz. Hier darf das Sofa ruhig eine Nummer größer ausfallen. Und wenn am Esstisch noch diskutiert wird, kann man sich nebenan schon zurücklehnen, ohne gleich ganz aus der Runde zu verschwinden.

Im Sommer verschiebt sich das Ganze ohnehin nach draußen. Die Terrasse liegt direkt vor dem Esszimmer und hat ein festes Dach über dem Kopf. Der Tisch kann also gedeckt bleiben, wenn sich ein paar Wolken dazwischenschieben. Seitliche Markisen schirmen die südseitigen Sonnenstrahlen ab.

Ein paar Stufen tiefer wartet der übersichtliche Garten mit seinem Pool. An heißen Tagen wird die Frage, was man am Nachmittag unternehmen könnte, damit erfreulich einfach, die südwestliche Ausrichtung passt gut dazu. Der Rollrasen wirkt gepflegt, zwei Gartenhäuser kümmern sich um das Zubehör und über eine Regenwasserzisterne ist immer genug Wasser

zum Gartengießen.

Wieder drinnen hat das Erdgeschoss noch ein weiteres Zimmer zu bieten. Ein Büro vielleicht, ein Schlafzimmer oder ein Raum für Ihren Besuch. Das Badezimmer liegt gleich daneben, mit Dusche, Fenster und einer deutlichen Vorliebe für Mittelblau. Das WC ist separat.

Oben teilt sich der Stock in den Ost- und Westflügel. Im Westflügel befinden sich die Schlafzimmer. Das rechte Zimmer mit seinen rund 25 m² ist für jemandem, der sich beim Schlafen gerne ein bisschen mehr Platz gönnt. Für ein Bett, das nicht die gesamte Einrichtung ausmacht, für einen Lesesessel oder einfach für freie Fläche. Die Klimaanlage ist schon da. Das zweiten Zimmer hat dafür einen eigenen Balkon.

Im Ostflügel liegen jeweils links und rechts zwei weitere Räume, beide mit leichten Dachschrägen: derzeit als großer Schrankraum und Kabinett benutzt. Im Moment haben sie keine Fenster, diese nachträglich einzubauen, wäre grundsätzlich durchaus denkbar und sinnvoll; die baulichen Voraussetzungen dafür müssten noch geprüft werden. Wer eine umfangreiche Garderobe mitbringt, wird den Schrankraum allerdings vermutlich schon beim ersten Rundgang gedanklich einräumen.

Dazwischen liegt das extrovertierte Badezimmer in rosé gehalten, mit Badewanne, Fenster und Villeroy-&-Boch-Ausstattung. Viel Holz und warme Farbtöne geben hier den Ton an. Das WC hat auch auf dieser Etage seinen eigenen Raum.

Im Keller ist der Rundgang noch lange nicht zu Ende. Zwei eingerichtete Räume, einer davon mit kleiner Küchenzeile, bieten Platz für Besuch und für Beschäftigungen, die man gerne einmal liegen lassen möchte, ohne dafür den Esstisch freiräumen zu müssen. Einer der Räume wird bereits als beheiztes Gästezimmer genutzt. Ebenso vorhanden ist ein eigener Saunabereich mit Dusche und Infrarotheizung. Für die Abkühlung führt der Weg direkt hinaus in den Garten.

Auch die weniger sichtbaren Dinge haben ihren Platz: Waschmaschine, ein weiteres WC und Entkalkungsanlage im Wirtschaftsraum, die rund zwölf Jahre alte Pelletsheizung im Heizraum. Die Kunststoff-Alu-Fenster stammen aus 2012. Und mit den Einkaufstaschen kommt man von der Garage direkt ins Haus – eine dieser Annehmlichkeiten, die man spätestens beim ersten Novemberregen zu schätzen weiß.

Viel Platz, bestens gepflegt, nahe am Zentrum, Infrastruktur, Schulen und Kindergärten alles ganz nah. Dazu Garten, Pool und Sauna. Wer den Stil mag, kann sich hier gleich zu Hause fühlen. Wer andere Vorstellungen hat, findet eine hochwertige Grundlage dafür.

Ich freue mich schon, Ihnen diese Interessante Haus persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 720.000.--

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