# Elchtest bestanden – skandinavischer Wohntraum im Sachsenviertel!

Straßenansicht

**Objektnummer: 3100_1071**

**Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3400 Klosterneuburg |
| **Baujahr:** | ca. 1972 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 86,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 148,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 49,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 269,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 859.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Doris Deutsch**

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

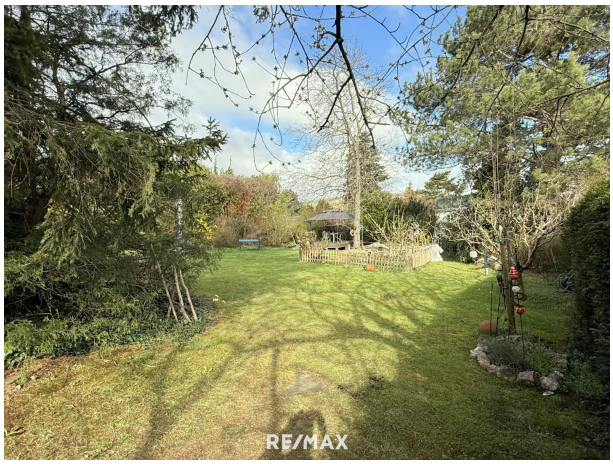
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Heute darf ich Ihnen wieder mal etwas Außergewöhnliches vorstellen. In Skandinavien gang und gäbe, hier bei uns stellt ein Rundblockbohlenhaus allerdings etwas Besonderes dar. Kenner und Freunde des skandinavischen Stils werden sich sofort angesprochen fühlen, lassen Sie uns das gute Stück einmal näher ansehen:

Die Lage erstklassig, im nobelsten Viertel von Klosterneuburg könnten auch Sie schon bald das Privileg genießen, hier dazuzugehören. Jedenfalls ein Ort, an dem Ihre Lebensqualität auf ein neues Niveau gehoben wird.

Das Grundstück mit ca. 867 m² schon fast einzigartig, hebt sich alleine schon durch die Größe von den meisten der anderen Grundstücken in Klosterneuburg ab. Grundsätzlich uneinsehbar, lebt man hier unbeschadet etwaiger neugieriger Nachbarn.

Das Haus selbst entstammt den 70er Jahren, innerlich allerdings viele Teile schon wesentlich verjüngt.

Der Eingangsbereich kompakt, links gleich das Badezimmer, mit Glas wurde hier ein schöner Ausgleich zu dem Holz geschaffen – modern und gleichzeitig harmonisch eingebettet in die natürliche Wärme des Hauses, das WC ist separat.

Weitergegangen kommen Sie zum Herzstück des Hauses, den Wohnbereich. Mittelpunkt bildet hier der charaktervolle Kachelofen, ein Magnet für Blick und Gemüt. So clever platziert, dass er an kalten Wintertagen nicht nur Wärme spendet, sondern den Raum mit seiner unverwechselbaren, behaglichen Präsenz erfüllt – ein echtes Unikat, das das Ambiente prägt wo man sich gleich niederlassen will.

Im Rücken die wohlige Wärme, nach vorne der Blick über die Terrasse in den Garten mit all seiner Pracht. Ein schöneres Platzerl gibt es kaum.

Zurück im Haus finden Sie ums Eck die Küche raffiniert versteckt, aber eben doch nicht abgeschottet vom Geschehen. Immer mit Blick auf den Wohnbereich, bleibt sie ein integraler Teil des Hauses – so bleibt der Kontakt zur Familie oder zu Gästen stets erhalten, ohne dass die Küche sich aufdrängt.

Dem Essbereich wurde ein ganzes Zimmer gewidmet, es bleibt Ihnen überlassen, ob Sie diesem Pfad folgen möchten, oder ob Sie dem Raum eine neue Identität verleihen möchten.

Die offene Holztreppe führt Sie ins Obergeschoss, die Wärme aus dem Kachelofen ist Ihr Begleiter. Oben angekommen erwarten Sie zwei schlichte Zimmer, deren Dachschrägen den Raum zwar begrenzen, aber gleichzeitig eine unaufdringliche Geborgenheit schaffen. Der natürliche Holzton prägt den Raum, der sich durch seine Einfachheit und Funktionalität

auszeichnet – ein zurückhaltender Ort, der dennoch ganz viel Charakter hat.

Das Haus ist zwar komplett unterkellert, der Eingang findet sich allerdings durch den Garten. Dafür wartet dort unendlicher Stauraum für alles, was Sie im Haus nicht lagern möchten.

Das Haus mag zwar Ihr neues Zuhause werden, aber der wahre Schatz liegt im Grundstück. In dieser außergewöhnlichen Lage, im Herzen des begehrten Sachsenviertels, ist es mehr als nur ein Stück Land – es ist eine seltene Gelegenheit, in einer der exklusivsten Gegenden zu wohnen. Hier treffen Ruhe, Natur und dennoch perfekte Anbindung aufeinander.

Das Haus selbst? Eine charmante Zugabe, die Ihnen den Raum lässt, Ihren eigenen Traum vom Leben zu verwirklichen.

Der wahre Wert? Der Boden unter Ihren Füßen, ein Fundament, das nicht nur heute, sondern auch in Zukunft Beständigkeit und Wertsteigerung verspricht.

In diesem Sinne freue ich mich auf Ihren Anruf um Ihnen dieses Angebot persönlich näher zu bringen.

Der Preis: € 859.000,-- Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarf: 269.3 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: G

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)