

Wo die Ruhe wohnt und der Blick spazieren geht!



Straßenansicht

Objektnummer: 3100_1083

Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	ca. 1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	206,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	119,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

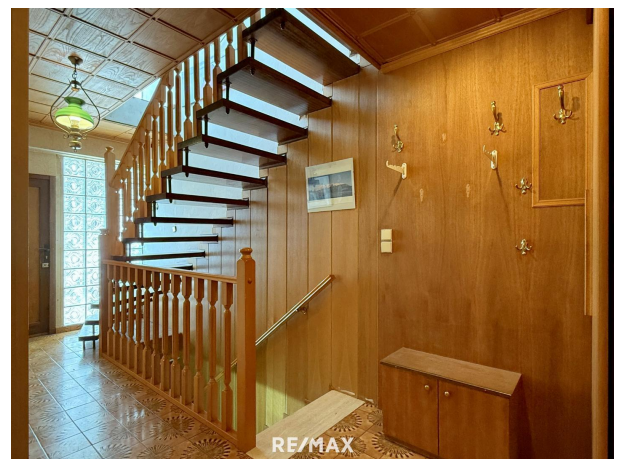


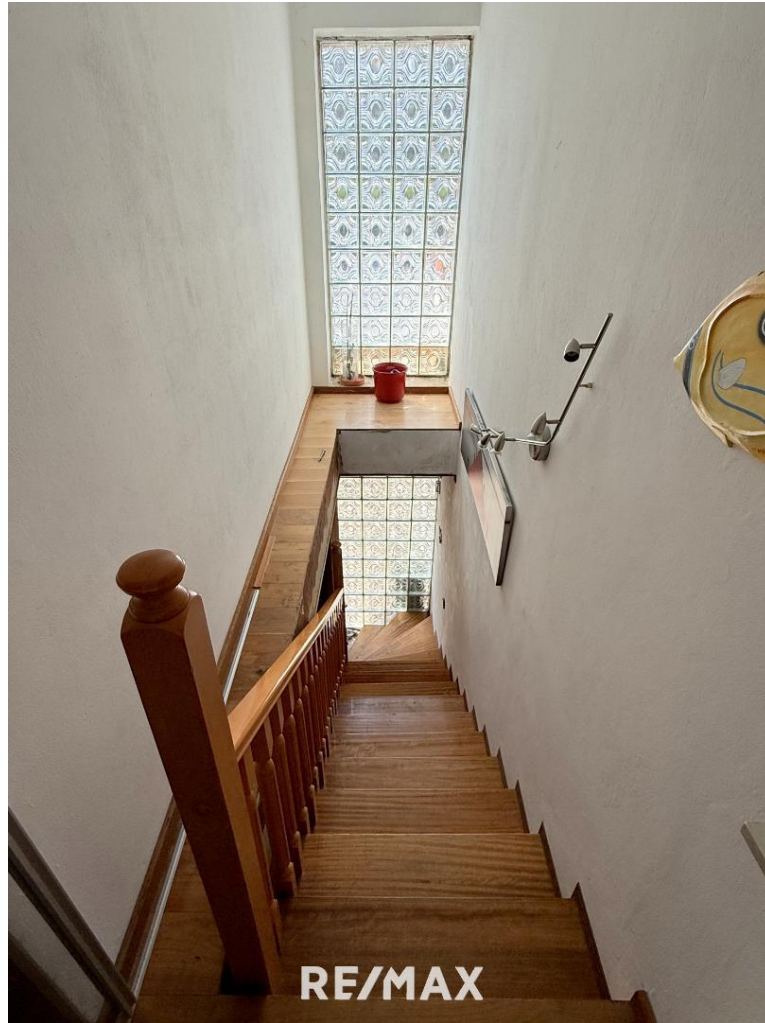
Doris Deutsch

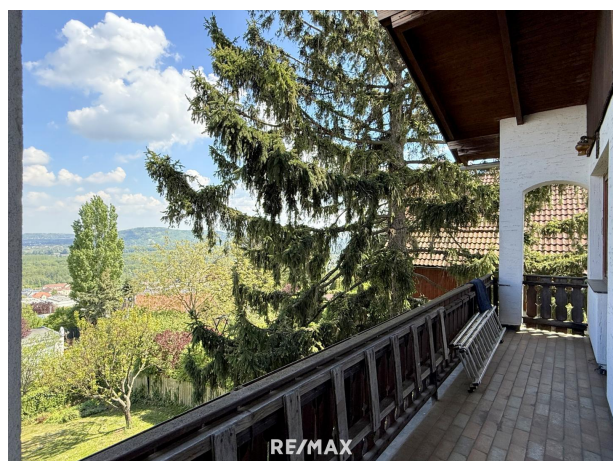
Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg

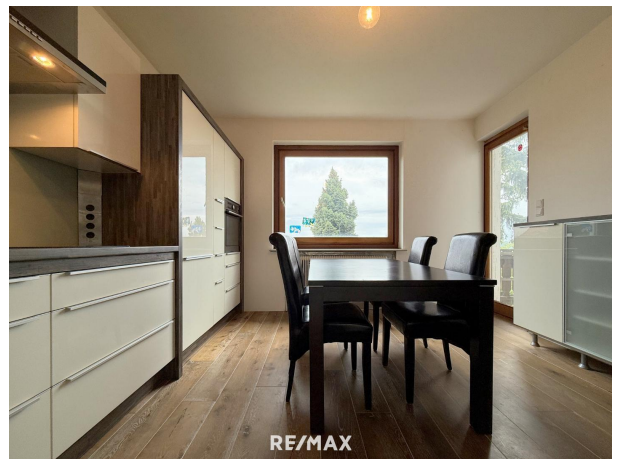
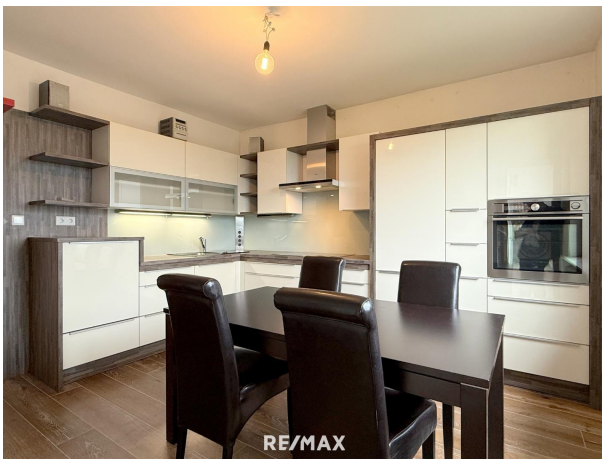




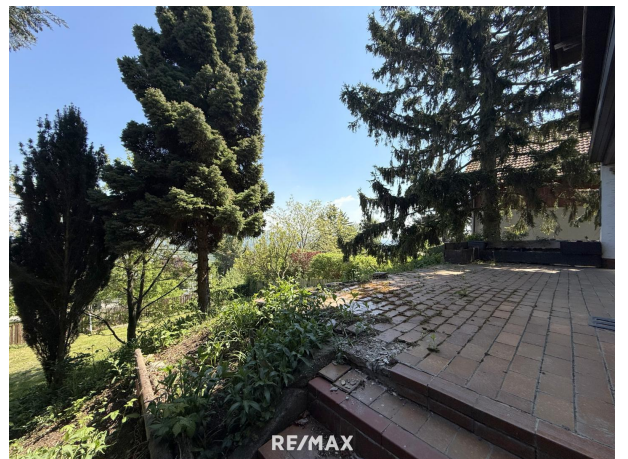




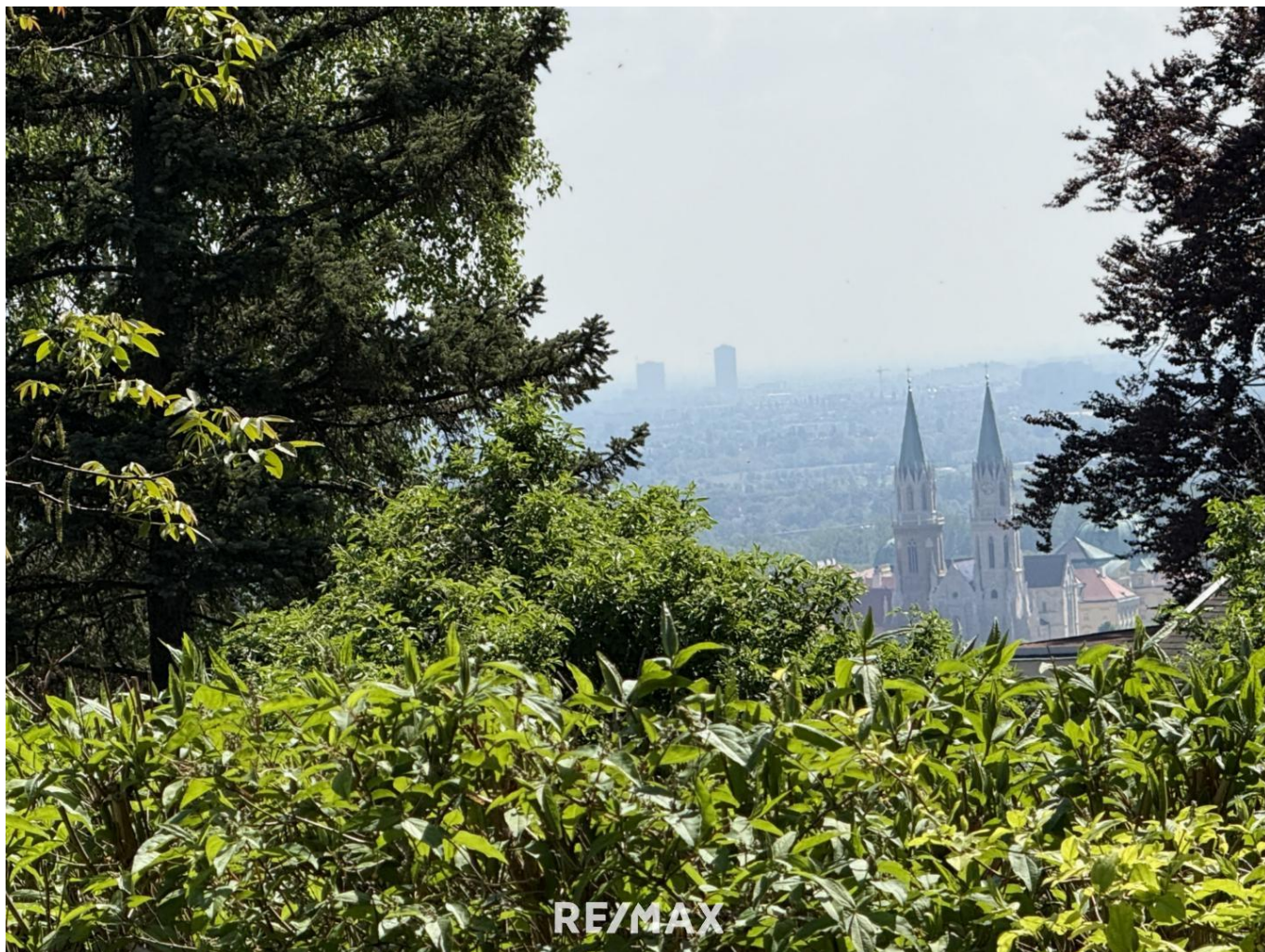












Objektbeschreibung

In einer Gasse, die ein bisschen so tut, als wäre sie eine Sackgasse, da oben am Ölberg – dabei dreht sie bloß elegant ihre Runden, ohne irgendwo hin zu wollen – liegt dieses Haus, erbaut Anfang der 70er Jahre und wartet auf seinen großen Auftritt in neuer Besetzung.

Von außen gibt es sich rustikal und bodenständig. Ein kleiner Vorgarten sagt leise „Grüß Gott“, und spätestens im Vorzimmer wird's dann richtig nostalgisch: klassische Bodenfliesen, Holzvertäfelung, Kassettendecken – ein Tribut an die 80er, ganz ohne Schulterpolster.

Dann aber Bühne frei für die Wohnküche. Großzügig, offen, mit viel Platz zum Kochen, Leben, Lachen – und einem Ausblick, der fast zu schön ist, um wahr zu sein. Der Hang fällt sanft ab, die Wahrscheinlichkeit, dass man Ihnen hier den Ausblick zubaut, ist weniger als gering. Wer hier frühstückt, darf sich mehr als glücklich schätzen – der Blick mit Endlosschleife.

Vis-à-vis ein interessantes Detail: der Zubau – ehemals eine Veranda, später klug umgebaut und heute ein zusätzliches Zimmer mit einem spannenden Innenfenster Richtung Wohnbereich. Das hat nicht so bald irgendwer. Aktuell als Schlafzimmer genutzt, bietet es Durchblick bis in den Garten und Einblick von denen, die es gestatten. Daneben ein weiteres Zimmer – ideal als Ankleideraum oder Refugium für alle, die mehr als zwei Paar Schuhe besitzen.

Das kleine Badezimmer mit Dusche und WC ist praktisch und schnörkellos, bereit für den Alltag.

Last but not least der schönste Raum im Erdgeschoss, der Wohnsalon. Auf ca. 38 m² dürfen Sie verschwenderisch mit dem Platz umgehen. Im Sommer eine perfekte Ergänzung zum Wohnraum, die nord-ost-seitige Terrasse. Ausrichtungstechnisch bedeutet das: Morgensonne im Kaffee und am Kipferl, angenehmer Schatten in der Mittagshitze und ein Blick, der in die Ferne schweift. Bisamberg, Burg Kreuzenstein – alles da. Offen, unverbaubar, einfach zum Durchatmen.

Der Garten selbst leicht abschüssig, aber wunderbar nutzbar – ein echtes Naturstück mit Charakter. Hängematte? Feine Geschichte. Tomatenstauden? In allen Variationen. Liegestuhl mit Aussicht? Schon reserviert.

Die obere Etage, 2011 umfassend saniert, war ursprünglich Rückzugsort der jüngeren Generation. Kein Abklatsch des Erdgeschosses, sondern eine stilvolle Weiterentwicklung. Wieder wurde die ehemals offene Veranda zum Zimmer ausgebaut – diesmal offen bis zum Giebel. Das Raumgefühl mit dem Wow-Effekt! Und ebenfalls ein zweites Zimmer nebenan, das Badezimmer auch nicht weit.

Die vollwertige Wohnküche, größentechnisch ident mit dem Pendant im Untergeschoss, nur

mit Ausgang auf den Balkon. Und auch hier wieder dieser Blick: Natur, Weite, Horizont.

Die letzten Jahre als Wohnzimmer genutzt, lässt sich das größte Zimmer blitzschnell in die Hälfte teilen. Zwei Terrassentüren, zwei Fenster machen 2 Kinderzimmern Freude. Alles lichtdurchflutet und abgehoben, dass man sich wie in einem Ausguck fühlt. Allerdings wird hier nicht nach Schiffen Ausschau gehalten, sondern nach dem Sonnenaufgang, den Regenbögen und dem nächsten freien Nachmittag.

Viele Kinder brauchen viel Platz und da das Haus komplett unterkellert ist, bietet es mehr Lagerfläche, als man sich wünschen könnte. Ob Vorräte, Werkzeug oder Weihnachtsdeko – alles hat hier seinen Platz. Besonders praktisch: ein direkter Ausgang führt vom Keller in den Garten. So trägt man Gießkanne und Gartenhandschuhe auf kürzestem Weg ins Grüne.

Geheizt wird übrigens mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2012 – fast neu, effizient und zuverlässig. Und in den Sommermonaten? Da übernimmt die Solaranlage ganz entspannt die Warmwasserbereitung.

Obwohl so hoch oben, fährt der Bus sehr regelmäßig unsere Kinder in die Schule. Zum Einkaufen ist es auch nicht weit und somit hat man viel Zeit sein Domizil nach der Sanierung zu genießen.

Rufen Sie mich an, ich freue mich schon Ihnen diese wunderbare Ecke von Klosterneuburg persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis € 795.000.--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 115.3 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm D
bedarf:

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 :-)