

Blumenwiese!



Frontansicht

Objektnummer: 3100_1090

Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3423 Wördern
Baujahr:	ca. 1988
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m²
Nutzfläche:	230,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



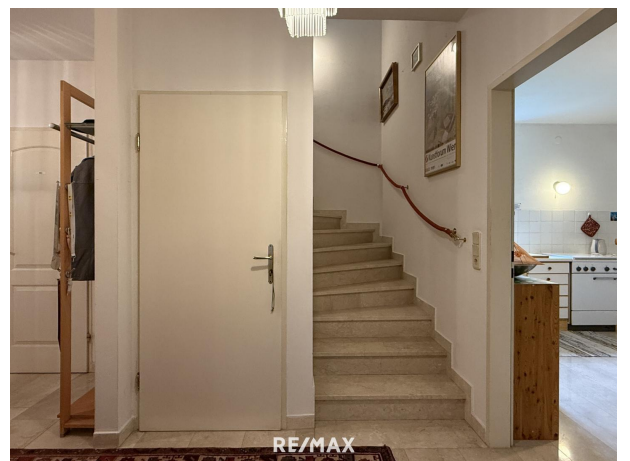
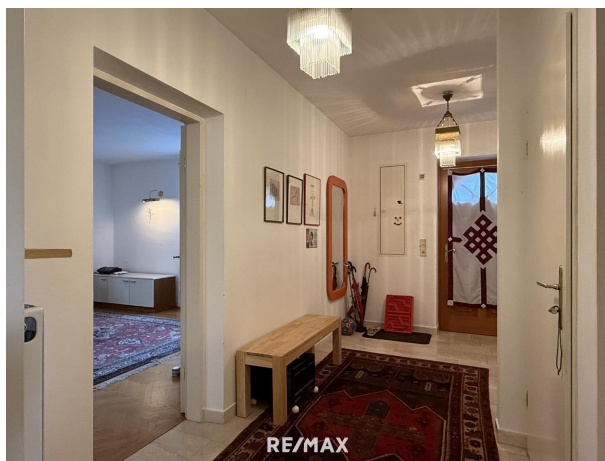
Doris Deutsch

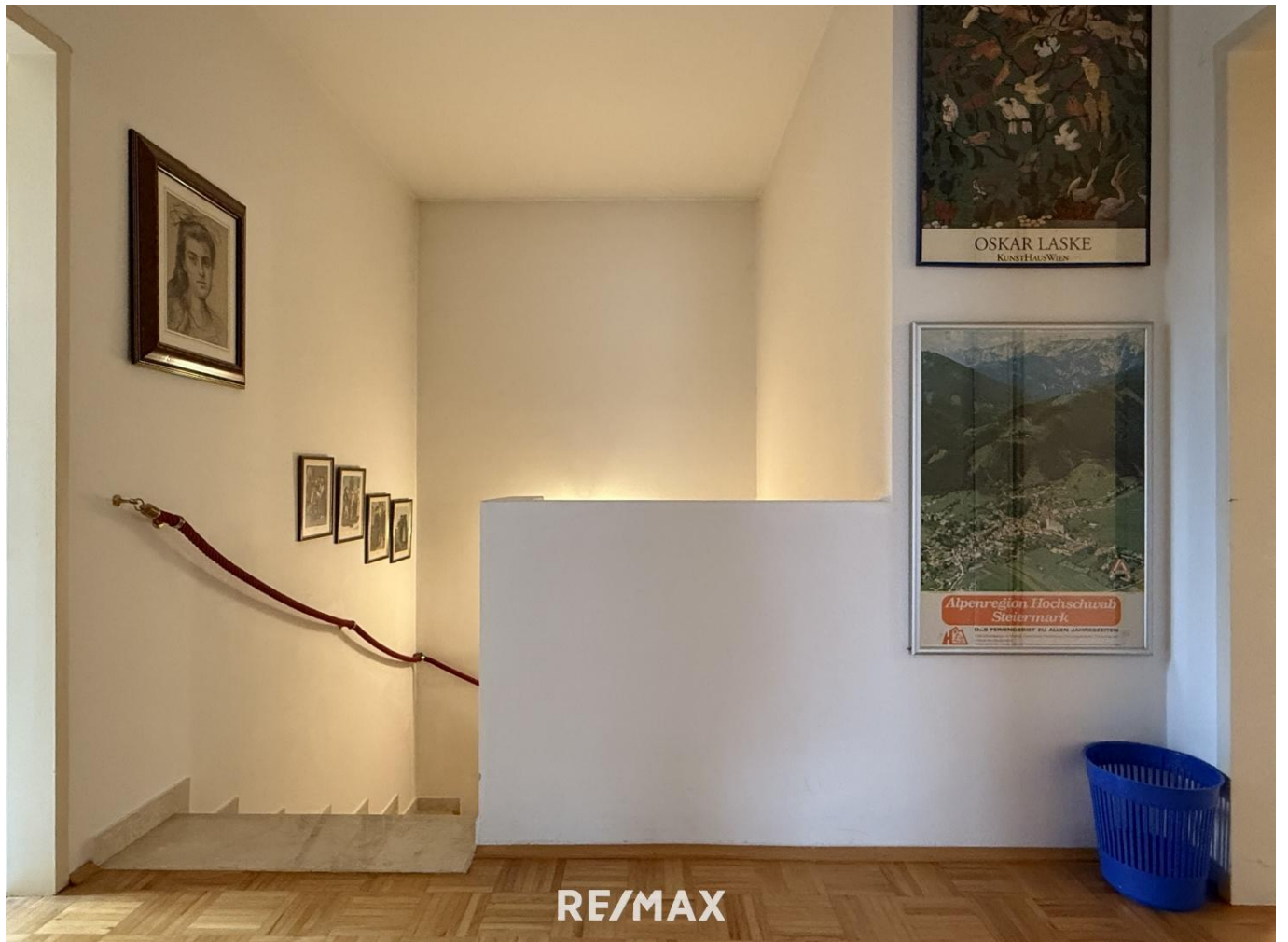
Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25

















Objektbeschreibung

Es gibt Grundstücke – und es gibt Parzellen, die schon beim Betreten etwas freisetzen: Weite. Ruhe. Eine selten gewordene Selbstverständlichkeit von Platz. Willkommen in St. Andrä-Wördern, wo dieses Einfamilienhaus seit 1988 seine Geschichte schreibt – in aller Zurückhaltung, mit viel Stil und noch mehr Potential.

Die Ecklage schenkt Raum in alle Richtungen. Und obwohl man hier das Gefühl hat, ganz weit draußen zu sein, ist die Stadt näher, als man denkt: In nur wenigen Minuten zu Fuß erreicht man die Bahnstation – von dort aus geht es in Windeseile nach Wien. Ein seltener Spagat zwischen Stadt und Land, der den Alltag leichter macht und die Lebensqualität verdoppelt.

858 m² misst das sonnige, ebene, fast quadratische Grundstück an einer der ruhigeren Ecken von Wördern – kein Lärm, keine Hektik, kein Durchzugsverkehr. Stattdessen: das offene Ende einer kleinen Straße, ein angrenzendes Feld, der freie Blick in die Weite – und das angenehme Gefühl, dass andere auf so einem Grundstück längst zwei Häuser gebaut hätten. Doch dieses hier gehört ganz Ihnen allein.

Der Garten? Keine gestriegelte Rasenfläche mit Lineal gezupft, sondern eine echte Blumenwiese. Wild, frei und ganz im Sinne der Bienen. Hier summt und brummt es, wie es will – während sich Kinder zwischen Löwenzahn und Klee verlieren und Erwachsene überlegen, ob sie gerade durch einen Naturgarten oder ein Kunstprojekt spazieren. Ein Stück Unordnung mit Seele, in dem sich das Leben genau richtig anfühlt.

Und es bietet jede Menge Platz für all das, was Familienleben lebendig macht: Pool, Trampolin, Rutsche, Hutsche, vielleicht sogar ein Indianerzelt. Und für die Großen? Mehr als genug Raum für den Griller, eine Lounge und die berühmten langen Sommerabende.

Betritt man das Haus, fällt der Blick sofort auf den hellen Marmorboden im Entrée – ein erster Hinweis auf den gepflegten Charakter der gesamten Immobilie. Rechts öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit edlem Fischgrätparkett, das über den angrenzenden Wintergarten direkten Zugang zum Garten bietet. Gerade wenn's draußen ungemütlich wird, zeigt der Wintergarten, dass echte Lebensqualität nicht vom Wetter abhängt. Ein nettes Platzerl, das sich den Jahreszeiten nicht beugt – mit Blick ins Grüne, voller Licht und angenehm uneinsichtig. Da draußen kann's regnen, hier drinnen ist Platz für Ruhe, Zeitung, oder einfach: nichts.

Die Küche gleich nebenan - ist vielleicht nicht das letzte Wort in Sachen Design. Aber sie hat dieses Ehrliche, Praktische, das den Alltag leise mitträgt. Und: Auch von hier gelangt man direkt hinaus ins Freie – praktisch, wenn das Frühstück lieber draußen stattfindet oder der Rosmarin nicht aus dem Supermarkt, sondern vom eigenen Beet kommt. Hier wird Kochen zur Bewegung zwischen drinnen und draußen – unkompliziert, nahbar und irgendwie genau richtig.

Auch ein separates WC findet sich auf dieser Etage – unauffällig, aber wichtig. So wie gute Architektur eben funktioniert: Sie drängt sich nicht auf, sie begleitet.

Die Stiege hinauf ins Obergeschoss ist ebenfalls in hellem Marmor gehalten – eine klassische Linie, die sich durchzieht. Oben angekommen eröffnet sich ein wohldurchdachter Rückzugsbereich mit drei hellen Zimmern. Hier lässt sich frei entscheiden: Schlafräume, Kinderzimmer, Homeoffice, Bibliothek oder Gästezimmer – die Möglichkeiten sind so offen wie die Raumaufteilung. Warmer Parkett unter den Füßen, viel Licht von allen Seiten und kein Durchblick von außen – Privatsphäre, wie man sie sich wünscht.

Das Badezimmer überrascht mit Charakter: blau-weiße Fliesen, eine Hommage an mediterrane Sommer. Wanne, Dusche, WC – alles da, in gepflegtem Originalzustand. Nicht trendverliebt, sondern zeitlos auf seine eigene Art.

Und dann geht's noch ein Stockwerk tiefer: Der Vollkeller bietet jede Menge Raum – nicht perfekt durchinszeniert, sondern ehrlich, solide und bereit für neue Ideen. Vielleicht ein Platz für das nächste große DIY-Projekt, für eine Carrera-Bahn, die zu groß fürs Kinderzimmer ist, oder einfach für Regale voller Erinnerungen. Wer weiß – vielleicht auch für einen Teenager, der sich seine erste eigene kleine Welt im Hobbyraum einrichtet.

Dieses Haus ist kein lauter Auftritt, sondern ein stiller Gastgeber. Es empfängt mit eleganter Zurückhaltung, schenkt Licht und Raum für all die kleinen Dinge, aus denen das große Leben besteht.

Neugierig? Rufen Sie mich an, ich freu mich schon Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen.

Der Preis: € 799.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 129.8 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm D
ebedarf:

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 :-)