

**Nichts entschieden - Alles offen!**



Frontansicht KI\_generiert

**Objektnummer: 3100\_1116**

**Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1961
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

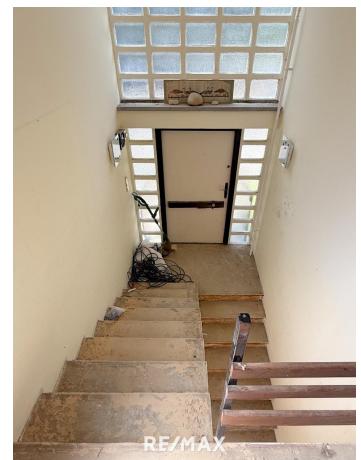
## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch**

Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg











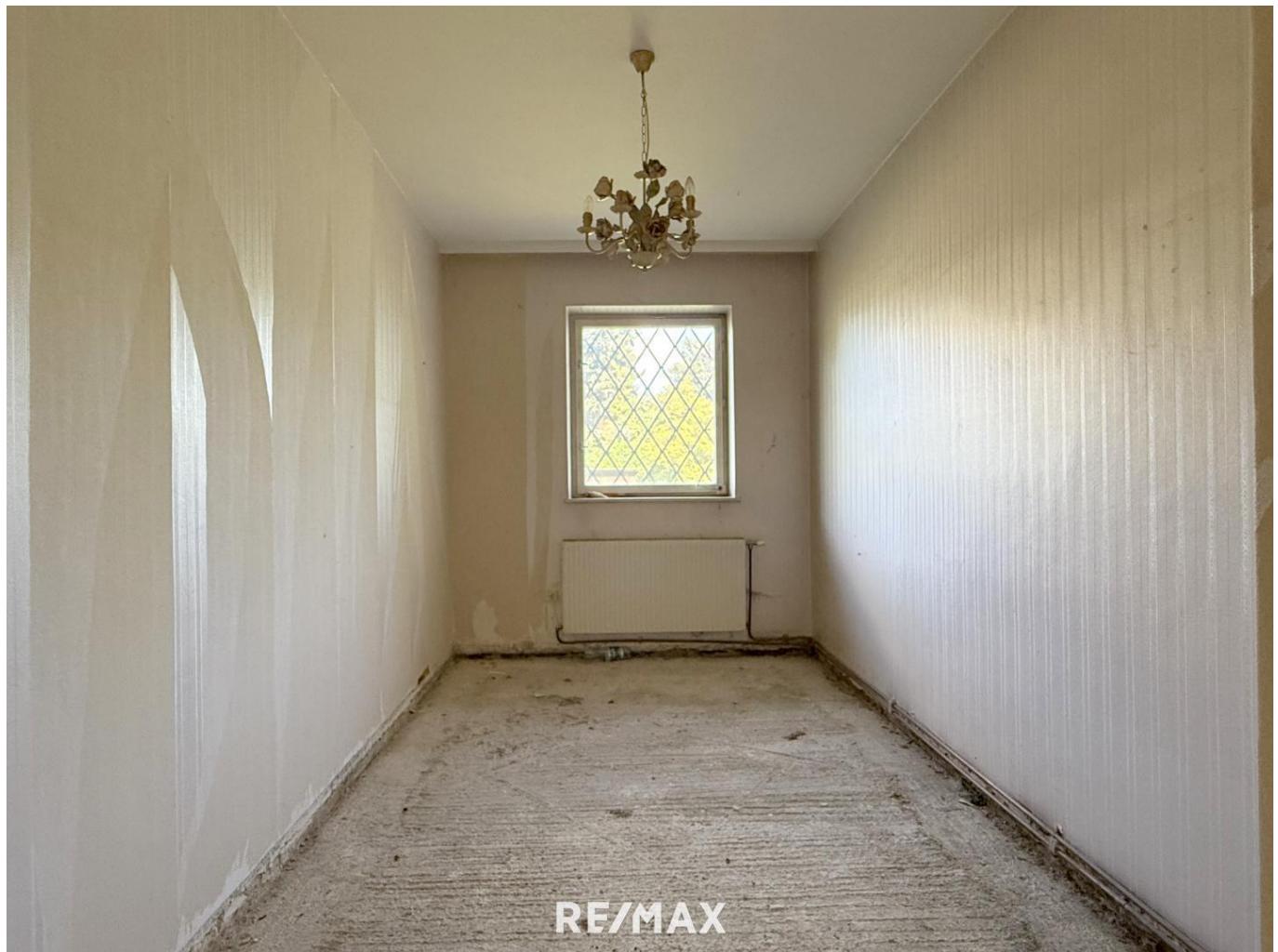
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Obere Stadt. Noch nicht vollendet.

Ganz oben, am Spitzel der Oberen Stadt. Eine Lage, so ruhig, dass man sein eigenes Herz schlagen hört – und so sonnig, dass man beinahe vergisst, wie Schatten aussieht. Der Bus fährt, die Schule ist ums Eck, das Restaurant wartet – doch all das wirkt wie eine andere Welt, weil man hier oben längst angekommen ist.

Ein Grundstück, das nicht spielt – sondern inszeniert.

Von außen ein überschaubares Haus, fast bescheiden, beinahe ein Understatement. Doch wer den Schritt nach innen wagt, erkennt: Hier öffnet sich Raum. Viel Raum. Und dann – der Geländesprung. Kein kleiner Knick im Gelände, sondern ein Charakterzug. Ein Abbruch, ein Auftritt, ein Statement der Natur. Man könnte sagen: Das Grundstück ist nicht brav eben – es ist komponiert.

Ein Haus, das nichts verspricht – und doch alles möglich macht.

1961 geboren, inzwischen entkernt, entkleidet, entblößt. Bereit, neu erfunden zu werden. Wer es sieht, erkennt vielleicht zuerst ein Relikt. Wer es versteht, erkennt ein Fundament. Mit genehmigtem Zubauplan, mit der Freiheit zur Verwandlung – und einem kleinen Extra, das man sofort spürt: rund 80 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche, ein großzügiger, moderner Grundriss, Räume, die sich ausdehnen, öffnen, atmen. Keine langen Planungen, keine Einreichungen – hier kann sofort begonnen werden.

Die Gartenetage breitet sich aus, Wohnzimmer und Sonnendeck verschmelzen mit Licht und Ausblick, ziehen die Sonne herein und den Blick nach draußen. Im Obergeschoss erweitern neue Flächen die Wohnräume, die Terrasse verlängert die Leichtigkeit nach draußen. Und das Dachgeschoss? Hier liegt der Masterbedroom mit Balkon, der das Panorama der Weinberge beansprucht und das Herz jedes Bewohners höherschlagen lässt.

Und dann dieser Ausblick.

So groß, dass er nicht mehr beschrieben werden muss. Fensterflächen, die nicht nur Licht hereinlassen, sondern Horizonte. Räume, die nicht nur betreten, sondern erlebt werden wollen. Ein Haus, das sich nach der Verjüngungskur nicht anpasst – sondern behauptet.

Manche Grundstücke sind brav. Dieses nicht.

Es fordert heraus, es schenkt Ideen, es macht Lust auf mehr. Vielleicht ist es genau deshalb 1A – weil es nicht so tut, als wäre es perfekt. Sondern, weil es die Freiheit lässt, Perfektion selbst zu erschaffen.

Wer hier einzieht, übernimmt nicht nur ein Haus – sondern eine Leinwand.

Bereit für Visionen, Mut und Gestaltung. Ein großzügiger Garten, Sonne, Weite und Perspektiven – alles, was andere Objekte nur halbherzig auf ihren kleinen Reihen- oder Doppelhausflächen anbieten, liegt hier schon auf dem Tisch. Wer wagt, gewinnt Raum,

Freiheit und ein Zuhause, das in Lage, Fläche und Charakter schlicht einmalig ist.

Der Preis: € 895.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 47.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm B

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 :-)