

## Ölberg hoch im Kurs!



Vorderansicht

**Objektnummer: 3100\_1126**

**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>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	295,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	110,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 230,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



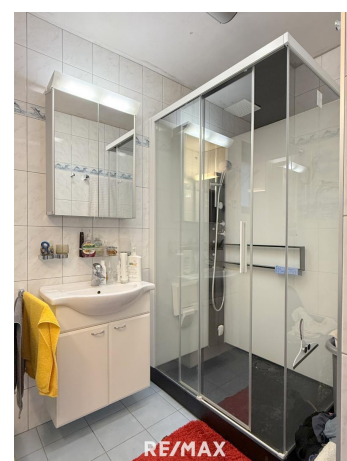
**Doris Deutsch**

Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25











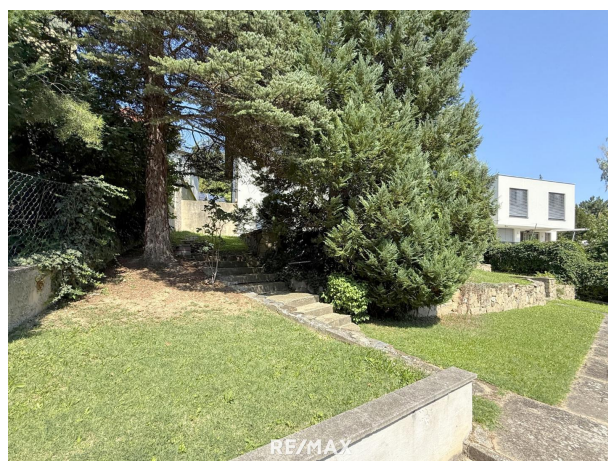


















## Objektbeschreibung

Am Ölberg ist es bekanntlich wie an der Börse: hoch im Kurs, heiß begehrt, stets mit dem gewissen Glanz. Und dieses Grundstück? Die 718 m<sup>2</sup> liegen natürlich ebenfalls hoch im Kurs – nur einen Wimpernschlag unterhalb des brodelnden Zentrums des Ölbergs.

Der Weg hinauf ist steil, doch dort oben empfängt uns ein stilles Stück Welt: ein Grundstück auf zwei Ebenen am Ende einer Sackgasse. Die Südseite kennt noch das leise Rollen der Nachbarn, die hinauf- und hinunterfahren. Die Nordseite hingegen macht dicht: Sackgasse, Endstation, hier ist Schluss – außer fürs eigene Heimkommen. Hierher verirrt sich niemand – außer vielleicht der Postbote, der höflich am Gartentor klingelt. Autos parken bequem am oberen Grundstücksrand, während ein kleiner Vorgarten die Distanz zwischen Haus und Straße hält, fast wie ein freundlicher Türsteher.

Das Haus selbst erzählt eine Geschichte in Kapiteln: Die ersten Zeilen wurden in den 60ern geschrieben, ein kräftiges, erdiges Fundament. 1988 folgte dann das große Update – Aufstockung, Erweiterung, mehr Raum für mehr Leben. Heute steht es da: mächtig, präsent, ein Haus mit Rückgrat.

Die Wohnebene betritt man ebenerdig vom Vorgarten. Auf rund 92 m<sup>2</sup> entfalten sich ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf den Balkon – von dort schweift der Blick hinunter ins Tal, ein Ausblick mit eigenem Reiz, mal mild, mal dramatisch, je nach Wetter. Die Küche, direkt angeschlossen und doch dezent abgetrennt, wartet nur darauf, wieder modern zu glänzen. Dazu gesellen sich zwei weitere Zimmer, ein Bad und ein separates WC.

Eine Treppe tiefer eröffnet sich eine kleine, fast eigenständige Einheit: Küche mit Essplatz, angrenzend eine Veranda, die wie ein Wintergarten wirkt, dazu zwei weitere Zimmer. Von hier geht's direkt hinaus in den Garten – versetzt gelegen, wie eine zweite, versteckte Bühne des Hauses. Clever in den Hang gebaut, schenkt dieses Haus auf jeder Ebene das Gefühl, auf Augenhöhe mit der Natur zu sein.

Und dann der große Joker: der riesige Dachboden. Ein stiller Schatzraum mit Platz für alles, was Sie wollen – ob eine zusätzliche Wohnung, eine Schlafetage für Kinderscharen oder ein Atelier mit Weitblick. Hier liegen die Reserven, hier liegt die Zukunft.

Im Untergeschoss gibt es noch einen kleinen Keller – perfekt für Krimskrams, der gerne sein eigenes Versteck hat.

Die Aura am Ölberg ist ein Wert für sich – begleitet von einer Aussicht, die man nicht kaufen, nur erleben kann. Und das bei erstaunlicher Nähe: Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten im Zentrum von Klosterneuburg, auch der Bus ist schnell erreichbar.

Ein Haus, das mehr kann, als es auf den ersten Blick erzählt – und ein Grundstück, das hoch



im Kurs steht.

Ich freue mich schon, Ihnen das Haus persönlich zeigen zu dürfen, ich bin jederzeit für Sie erreichbar.

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

Heizwärmebedarf: 230.2 kWh/(m²a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

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 :-)