



## VERKAUFT-Gekommen um zu Bleiben ...

3400 Klosterneuburg, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 550**

**Wohnfläche:** ca. 141 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 559 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Beziehbar:** nach Vereinbarung

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2007

**Heizung:** Kamin, Zentralheizung

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 5

**Terrasse:** 1 (ca. 20 m<sup>2</sup>)

**Balkone:** 2 (ca. 10 m<sup>2</sup>)

**Stellplatz:** 1

**Bäder:** 2

**WCs:** 2

### Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

**Mobil:** +43 664 22 98 981

**Telefon:** +43 2243 214 06

**Fax:** +43 2243 214 06 10

**E-Mail:** [d.deutsch@remax-magic.at](mailto:d.deutsch@remax-magic.at)



## Detailbeschreibung

Verpackt haben wir hier für Sie ein hochwertiges Gruber-Haus, BJ 2007, in einer absolut ruhigen Umgebung. Trotzdem sind Sie nur in wenigen Minuten im Klosterneuburger Zentrum, auch der Bus nach Klosterneuburg oder nach Wien ist in 6 Minuten zu erreichen.

Es handelt sich hier um eine außergewöhnliche kleine Siedlung, bestehend aus 7 Gruber-Häusern, alle individuell und ganz einzigartig geplant und ausgeführt. Hier gleicht kein Überraschungsei dem Anderen. Jedes Haus ist ein Unikat mit anspruchsvoller Architektur und bestem Raumklima durch baubiologischen Wandaufbau.

Die Zufahrt führt über eine Anhöhe zu Ihrem Haus, im Carport können Sie Ihr Auto gleich abstellen. Das Haus selbst wird Sie entzücken. Ganz anders als herkömmliche Holzhäuser stehen Sie hier, etwas versteckt, einem ganz besonderen Exemplar gegenüber. Schon alleine die Außenansicht lässt Extravaganz vermuten.

Das Erdgeschoß besteht zu mehr als 50 % aus einem äußerst ansprechenden Wohnbereich mit einer attraktiven Holzbalkendecke, den man über drei Treppen hinunter erreicht. Viele Glasfronten lassen das Licht bereits in der Früh herein, die Kombination von hellem Holz und Glas vermittelt ganz viel positive Energie.

Die Nolte Küche in dezentem Grau ist unauffällig in den Raum integriert, Platz für einen großen Esstisch direkt angrenzend mit Blick ins Grüne. Den restlichen Bereich können Sie mit einer gemütlichen Wohnlandschaft auskleiden, ein Schwedenofen verspricht Ihnen im Winter romantische Abende.

Die Terrassentüren führen in den Garten, nicht allzu groß, dafür uneinsichtig, aber absolut ausreichend für die Gartenaktivitäten einer jungen Familie. Die Terrasse wird im Sommer zum zentralen Mittelpunkt, Urlaub fast überflüssig. Rundherum gibt es unermesslich viel Grün, Erkundungsausflügen in die nahe Umgebung steht nichts entgegen.

Im Erdgeschoß befindet sich weiters noch ein kleineres Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, ein WC separat und ein Abstellraum.

Eine geschwungene Holzterasse führt Sie, vorbei an einem Fenster, welches nahezu über beide Stockwerke reicht, ins Obergeschoß auf die Galerie. Ein Raum mit ganz viel Raum, die Deckenhöhen sind hier abgeschrägt bis zu 3,5m Höhe. Wirklich eine Augenweide. Drei Zimmer in unterschiedlichen Größen, zwei davon mit Balkon und eines mit französischem Balkon werden von Ihrer Familie blitzschnell in Beschlag genommen, die Zimmereinteilung gleich Vorort vorgenommen.

Ein zweites Badezimmer, diesmal mit Badewanne, WC und einem Doppelwaschtisch, lässt den Morgen stressfrei beginnen.

Nehmen Sie einfach die positiven Schwingungen des Hauses mit in Ihren Tag und erhöhen Sie damit Ihre Lebensqualität.

Ich freue mich Ihnen das Haus persönlich zeigen zu dürfen und bitte um rechtzeitige Voranmeldung - lassen Sie sich überraschen und kommen Sie um zu bleiben :-)



**RE/MAX<sup>®</sup> Magic**

---

---

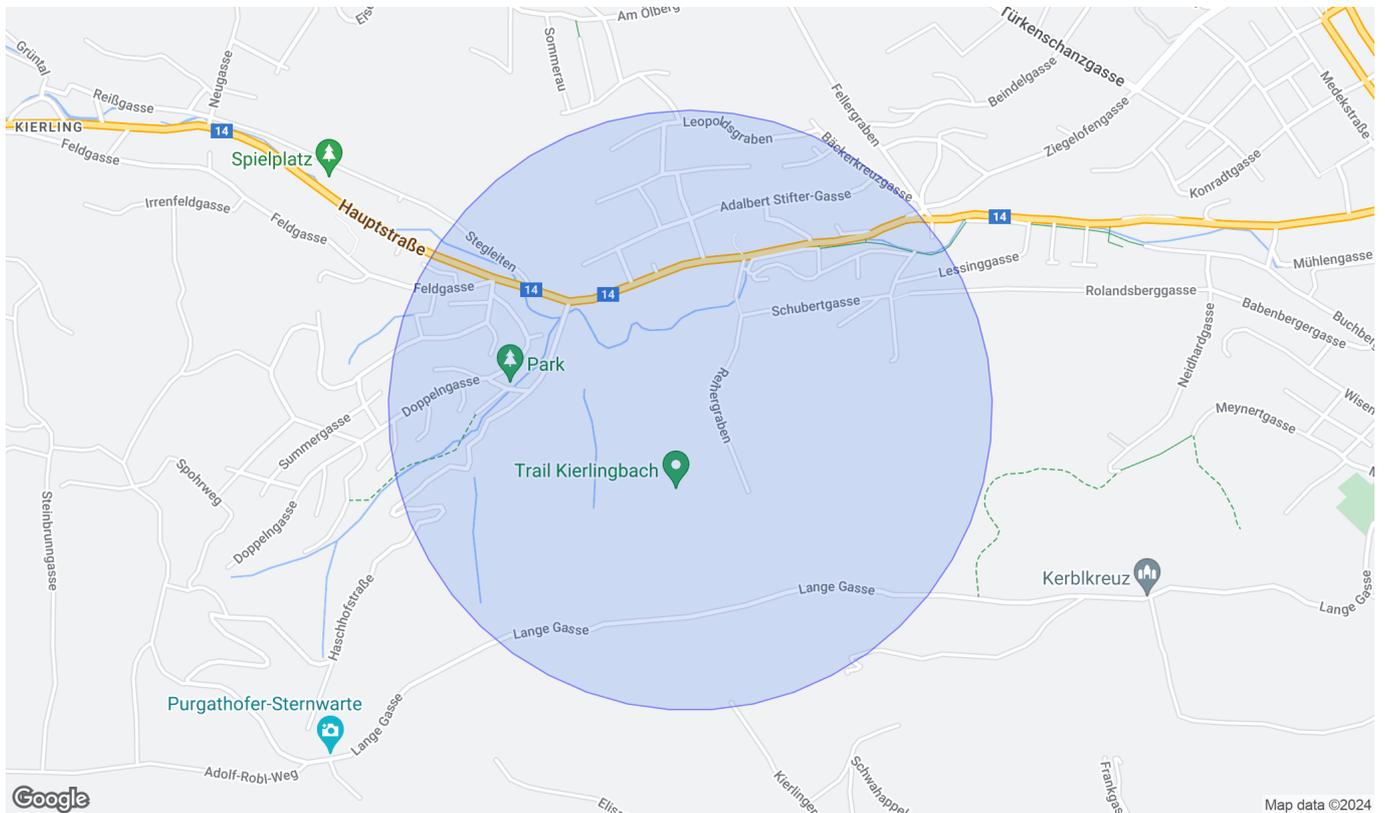
## Ausstattung

Parkett, Gas, Kamin, Zentralheizung, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Carport, Südostbalkon / -terrasse, Gäste-WC, Holz



## Lage

3400 Klosterneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	6.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	6.500 m
U-Bahn	8.000 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	3.000 m
Höhere Schule	7.500 m

### Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

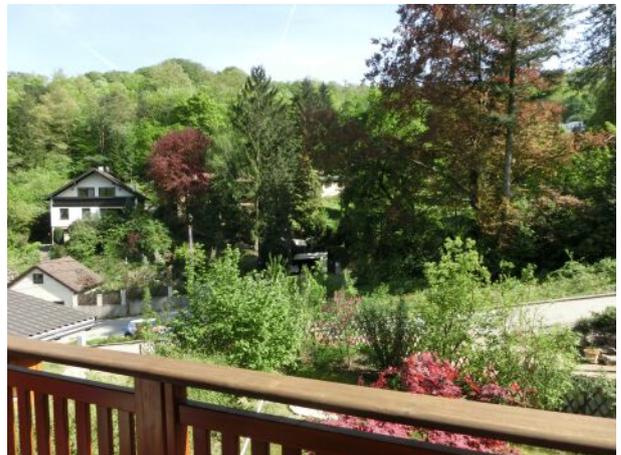


**RE/MAX<sup>®</sup> Magic**





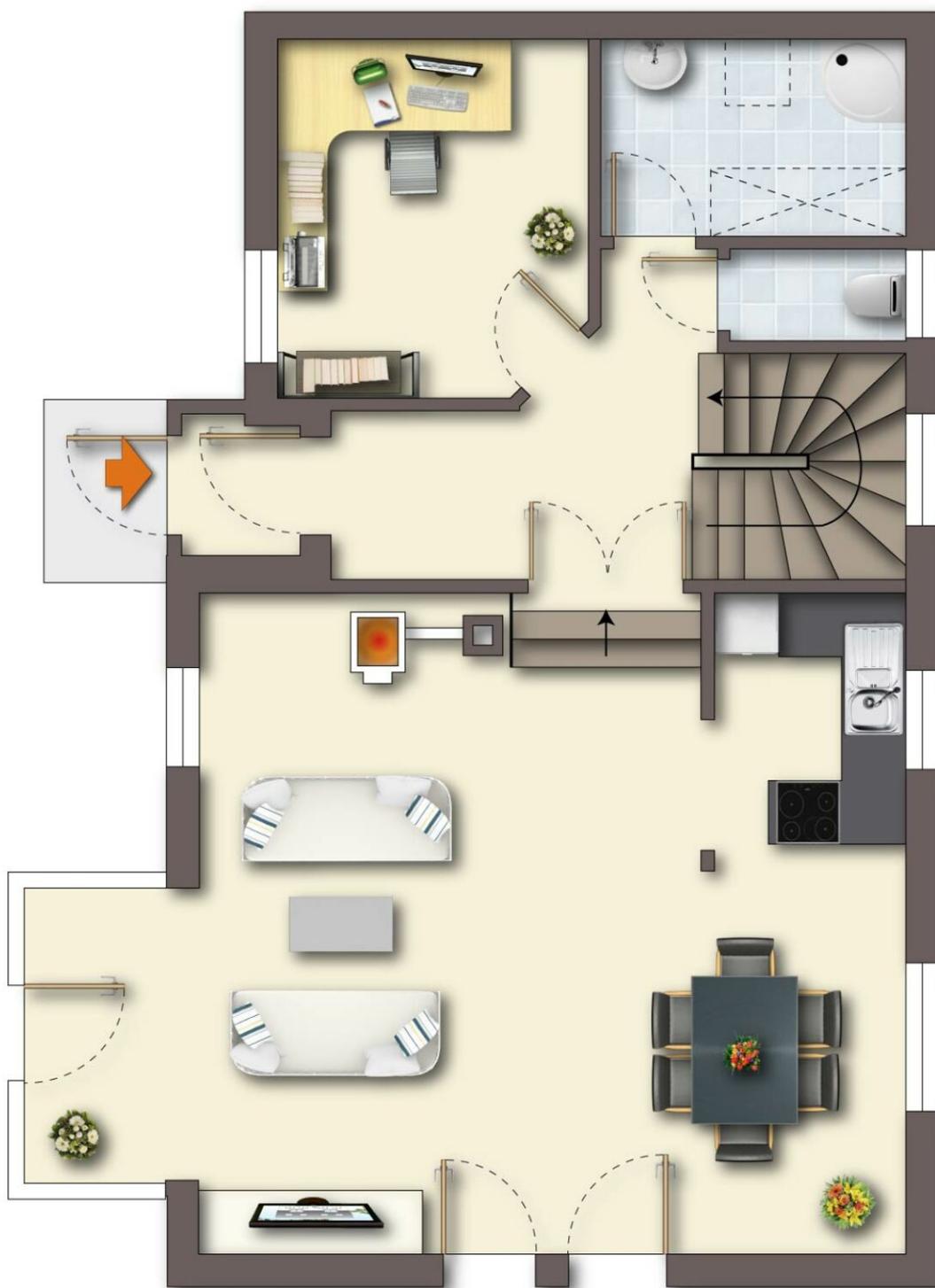
# RE/MAX<sup>®</sup> Magic





# RE/MAX® Magic







# RE/MAX<sup>®</sup> Magic



Doris Deutsch Immobilien KG  
A-3400  
Klosterneuburg  
Albrechtstraße 25

Telefon: +43 (0) 2243 214 06  
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10  
Mail: [office@remax-magic.at](mailto:office@remax-magic.at)  
Internet: [www.remax-magic.at](http://www.remax-magic.at)