

**Geschichte, die unter die Haut geht!**



**RE/MAX**

Zimmer 2

**Objektnummer: 3100\_1107**

**Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Haus - Mehrfamilienhaus  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3400 Kritzendorf  
**Baujahr:** ca. 1685  
**Möbliert:** Voll  
**Alter:** Altbau  
**Nutzfläche:** 465,00 m<sup>2</sup>  
**Heizwärmebedarf:** E 179,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a  
**Kaufpreis:** 150.000,00 €  
**Infos zu Preis:**

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

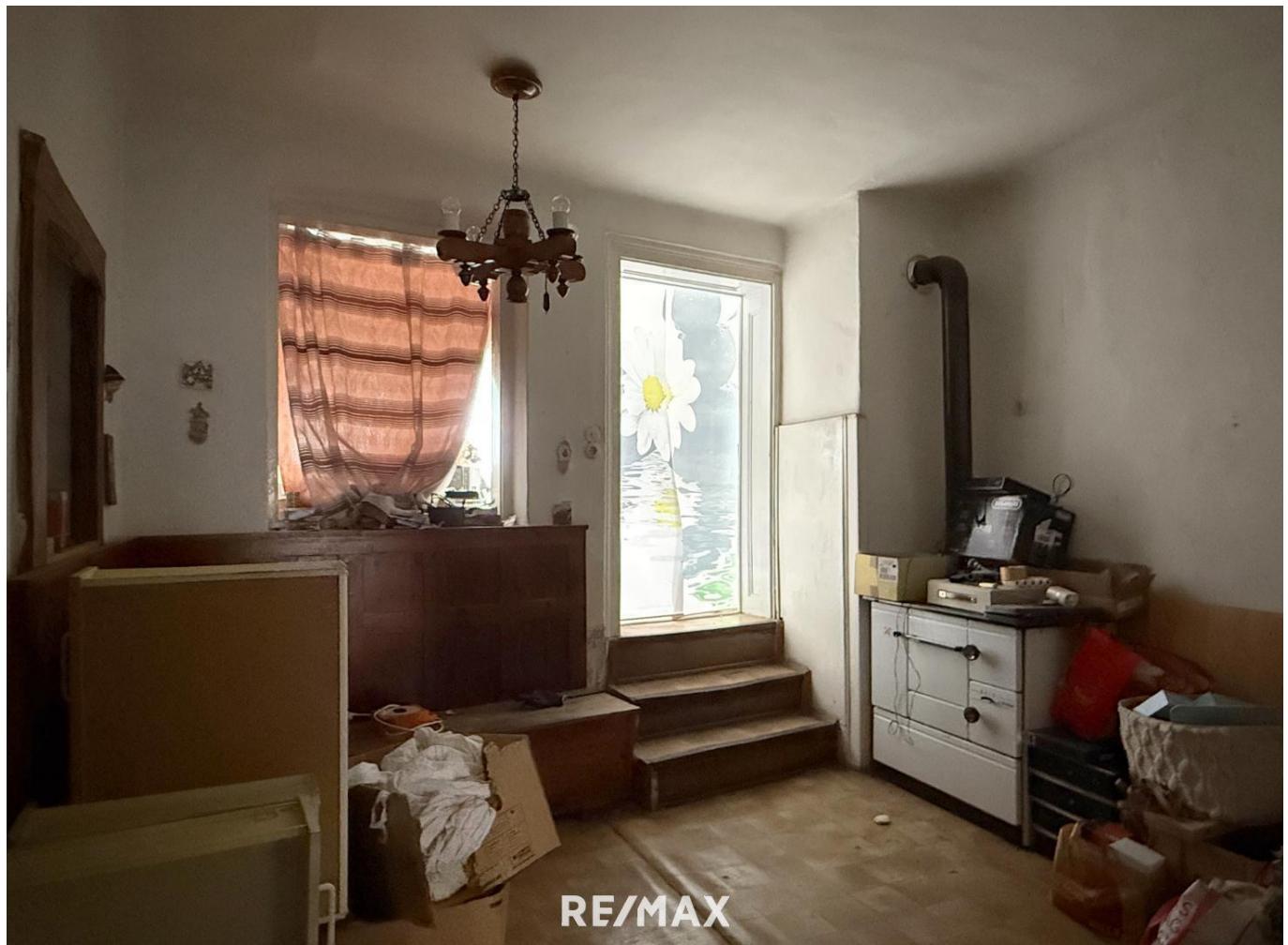


**Doris Deutsch**

Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

H +43





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

Wer Kritzendorf kennt, kennt auch sie: die Engstelle. Dort, wo sich ein altes Haus an das andere schmiegt und nur einzeln die Autos vorbeilässt - genau dort steht dieses Haus. Oder besser gesagt: dieses Relikt. Eine verwinkelte, über die Jahrhunderte gewachsene Eigenheit, deren Ursprung wohl mindestens 400 Jahre zurückreicht. Vielleicht eines der ältesten Gebäude im Ort – und ganz sicher eines der eigenwilligsten.

Es geht bergauf, bergab, mal ein Raum, mal eine Stufe, mal ein Zwischenstock. Die Wände dick wie aus einer anderen Zeit, fast meterdick, halten sie den Lärm der Hauptstraße draußen. Drinnen: der Charme des Unfertigen, das Flüstern vergangener Jahrhunderte und das Gefühl, dass hier noch etwas Großes schlummert – wenn man es weckt.

Dabei ist nicht alles im Dornrösenschenschlaf: Manche Räume wurden bereits sanft in die Gegenwart geholt, andere tragen noch deutlich das Patina vergangener Jahrhunderte. Und dann gibt es sie – die ganz alten Räume, jene, in denen die Zeit beinahe stillsteht. Tiefe, gewölbte Keller, in denen sich der Atem der Geschichte sammelt und in denen sicher noch das eine oder andere entdeckt werden will.

Im Erdgeschoss waren einst zwei kleine Läden untergebracht – vielleicht ein Krämer, vielleicht auch ein Schuster oder eine Schneiderei. Wer weiß schon, was diese Mauern alles gesehen haben? Sicher ist nur: Dieses Haus will nicht einfach bewohnt werden. Es will verstanden, geliebt, gepflegt und in seiner Eigenheit akzeptiert werden. Und es braucht Investition – nicht nur Geld, sondern vor allem Herzblut.

Ein Garten? Nein. Aber ein kleiner Innenhof mit ein wenig Grün. Ein Grundstück? Ebenfalls nein. Dafür eine Aura, die sich nicht vermessen lässt. Die Nutzflächen im Haus erstrecken sich auf rund 400 m<sup>2</sup> – verwinkelt, verschachtelt, auf mehreren Ebenen, aber durchaus großzügig. Pläne gibt es keine – das Haus kennt seinen eigenen Rhythmus.

Und das Haus liegt in der Schutzzzone – das heißt: Erhalten statt abreißen.

Kurz gesagt: Dieses Haus sucht keine schnelle Lösung. Es sucht Menschen mit Gefühl für das Alte, mit Achtung vor Geschichte und Sinn fürs Authentische. Keine billigen Plastikfenster, keine Schnellschüsse, kein Ikea-Zauber. Wer hier einzieht, muss mehr wollen als Wohnraum – er muss bereit sein, einem alten Haus neues Leben zu schenken und Geschichte zu bewahren.

Dieses Angebot wird mit unserem Digitalen Angebots Verfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar. Sie entscheiden, welches Angebot uns erreicht.

Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich je nach Nachfrage nach oben oder nach unten bewegen kann. Vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers.

Der Richtpreis: € 150.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebeda 179.8  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwär E  
mebedarf:

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 :-)