Am Sonnenplateau von Kritzendorf!

Fernblick von der Terrasse

Objektnummer: 3100_926

Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Baujahr:	ca. 1927
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	185,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 209,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	890.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

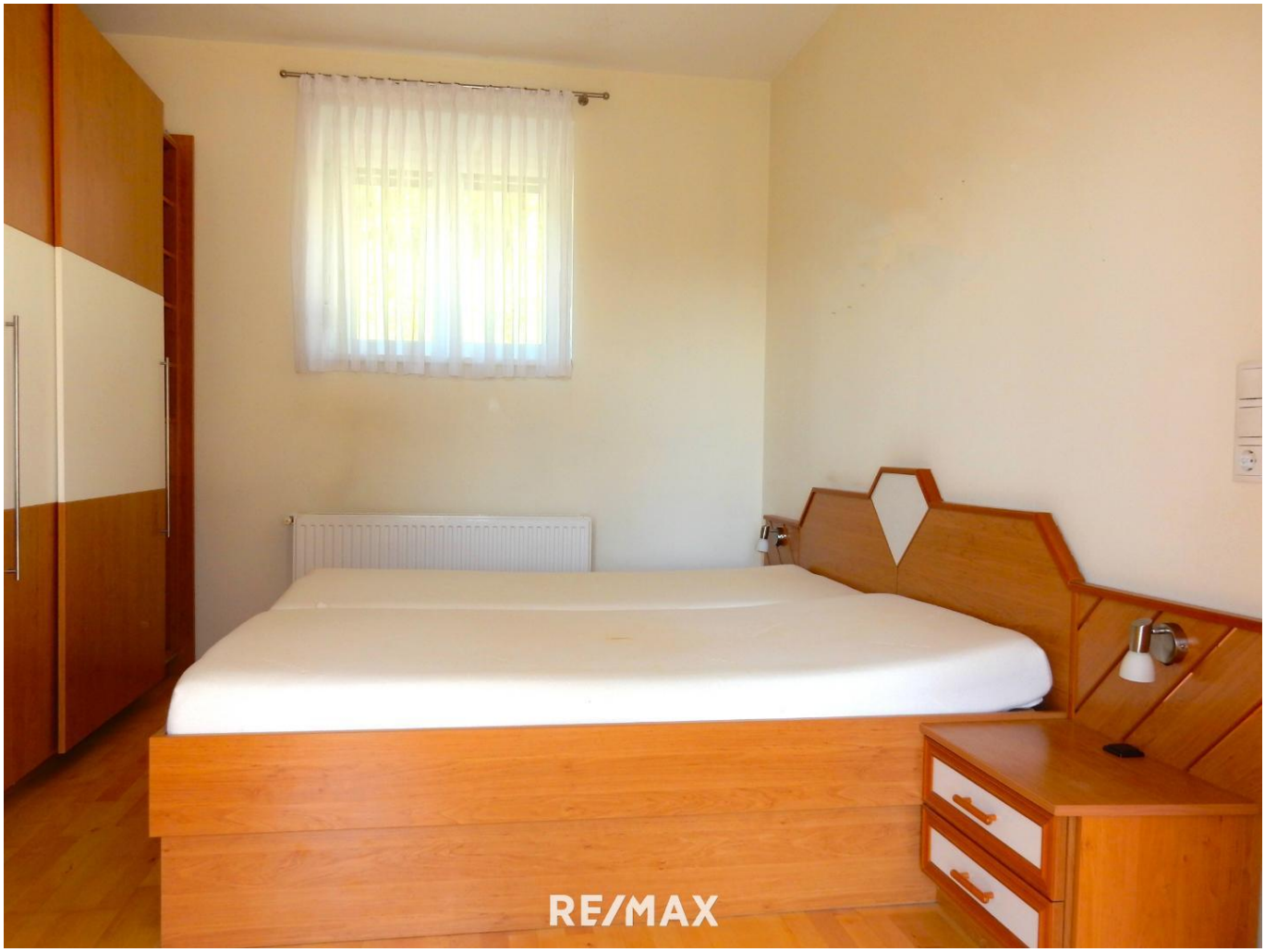
Mag. (FH) Terence Schell

Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

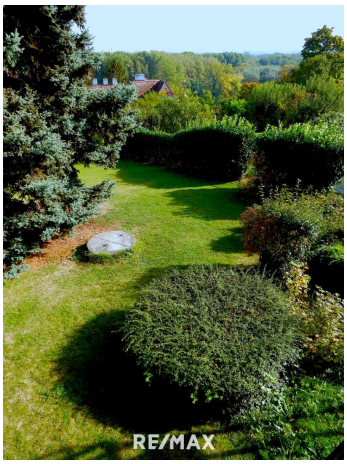
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Ein Grundstück wie dieses ist selten: Rund 1.655 m² ebene Gartenfläche mit altem Obstbaumbestand, gepflegten Wiesen, viel Privatsphäre und einem traumhaften Weitblick über die Donauauen – und das nur rund 20 Minuten von Wien entfernt.

Die eigentliche Besonderheit dieser Liegenschaft liegt also nicht nur in ihrer Größe, sondern in der Atmosphäre, die sie verströmt: Es ist dieser Ort, an dem man durchatmet, loslässt und sich einfach wohlfühlt.

Auf dem Grundstück verteilt finden sich drei charmante Gebäude, die heute drei separat zugängliche Wohneinheiten bilden. Eine Kombination, die viel Flexibilität bietet – sei es für eine Großfamilie, für Gäste, zum Vermieten oder für berufliche Zwecke.

Das Haupthaus, das etwas erhöht liegt, bietet rund 105 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen. Über dem Gartenniveau befinden sich Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und ein Balkon mit Aussicht. Darunter, im Erdgeschoss, liegt ein weiterer Wohnraum mit Küche – ideal auch als Büro nutzbar.

Das zweite Haus, mit ca. 50 m² auf einer Ebene, wurde 1968 errichtet und seither laufend gepflegt und modernisiert. Hier finden sich ein gut geschnittenes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, Küche und Bad mit Dusche. Direkt davor: eine großzügige Terrasse mit Blick in den Garten.

Haus Nummer drei ist ein kleines, separates Gebäude, das bisher als Hobbyraum genutzt wurde – ausgestattet mit Küche, WC und Wohnzimmer. Ob als Gästehaus, Atelier, Werkstatt oder Ruhepol im Grünen: Der Nutzung sind kaum Grenzen gesetzt.

Was diese Liegenschaft auszeichnet:
eine beeindruckende Grundstücksgröße mit altem Baumbestand

ein Weitblick, der zum Träumen einlädt

drei unabhängig zugängliche Wohneinheiten

ein Ort mit Wien-Nähe und dörflicher Gelassenheit

kurze Wege zu Bahn, Bus und dem Klosterneuburger Zentrum

Diese Immobilie ist keine klassische Lösung von der Stange – sondern ein Platz für Menschen mit Ideen, mit Platzbedarf, mit Sinn für Natur und Potenzial.

Kaufpreis: € 890.000,-- Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 209.1 kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf: F

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 :-)