# Timeless!

Haus vom Garten aus

## Objektnummer: 3100_1049

## Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3420 Kritzendorf |
| **Baujahr:** | ca. 1904 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 90,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 225,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 15,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 164,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 459.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Doris Deutsch**

Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25

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

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Im historischen Zentrum von Kritzendorf befindet sich ein bisserl versteckt dieses Einfamilienhaus, teilweise umgeben von Häusern, die weit älter als 200 – 300 Jahre sind.

Im Vergleich wirkt dieses Haus dagegen fast wie ein Jungspund. Erbaut wurde es vor etwas mehr als 100 Jahren, 1970 dann ausgebaut und schlussendlich 1986 einer allgemeinen Verjüngung unterzogen.

Von außen präsentiert es sich mit einer schlichten, aber gepflegten Fassade, die von einem praktischen und funktionalen Design geprägt ist. Der niedrige, einladende Zaun und die Fenster vermitteln eine freundliche Ausstrahlung, hier versteckt man sich nicht vor dem Rest der Welt, sondern öffnet sie sich.

Beim großen Tor eingetreten, steht man im sonnigen Garten. Das gesamte Grundstück verfügt über 478 m², dadurch aber im Vorgarten mit Platz gespart wurde, erleben Sie im hinteren Teil des Gartens eine gefühlte Großflächigkeit.

Liebevoll wurden hier die letzten Jahrzehnte unzählige Pflanzen großgezogen, ein Pool vorbereitet und der Herr des Hauses hatte auch seine eigene Ecke im Garten um sich handwerklich auszutoben.

Über den Wintergarten betreten Sie das Haus, durch die Südlage legt sich hier zu jeder Jahreszeit die Sonne angenehm drüber. Fast könnte man meinen, als säße man im Garten und im Sommer tauschen Sie den Wintergarten gegen die überdachte Terrasse ein.

Weiter ins Haus vorgedrungen, gelangt man in die Küche. Standesgemäß natürlich abgetrennt vom Wohnraum mit rausreichend Platz, sich kulinarisch auszutoben. Der Blick in den Garten auf die Hochbeete lässt Sie Ihre Kreativität beim Kochen erleben.

Vorbei am Badezimmer, welches doch eher groß gewachsen ist, Wanne, Dusche, Waschmaschine, alles geht sich hier wunderbar aus.

Ein kleines Schlafzimmer praktisch angelegt, angrenzend gleich der Wohnraum selbst eher langgestreckt, beides mit Blick in den Vorgarten und auf die Straße. Straße ist doch wohl etwas übertrieben, hier kommt nur sehr selten wer vorbei.

Und zu guter Letzt am Ende des Wohnzimmers noch ein zweites Zimmer, theoretisch käme man hier wieder in den Wintergarten.

Der Dachboden ist ein Spitzboden, birgt trotzdem viel Staufläche, auch wenn es nicht erlaubt ist. Das macht doch jeder, oder??

Keller gibt es nur einen kleinen, dafür aber mit einem schönen Gewölbe, Ihre Weinflaschen werden sich freuen in solch ehrwürdigen Mauern darauf warten zu dürfen, bis sie delikat verkostet werden.

Lassen Sie sich verzaubern durch die Unverdorbenheit der Liegenschaft, ein Ort, wo Sie mit Ihrer Familie ein glückliches und zufriedenes Auslangen finden werden.

Zusammengefasst richtet sich dieses Angebot an Individualisten, die gerne urban leben und trotzdem die Nähe zur pulsierenden City schätzen. Es ist hier sicherlich kein Fehler, wenn Sie auch noch handwerklich geschickt sind, umso schneller werden Sie sich Ihr ganz persönliches Domizil gestalten.

Öffentlich sind Sie perfekt angebunden, erreicht man doch in kürzester Zeit sogar zu Fuß die S-Bahn und damit in Windeseile die große Stadt, wenn es Sie danach dürstet. Ich verspreche Ihnen aber, dass Sie lieber in Ihren eigenen vier Wänden bleiben, wo Sie alles haben das Sie schätzen.

Ich freu mich schon Ihnen dieses interessante Angebot persönlich zeigen zu dürfen und freue mich auf Ihren Anruf.

Der Preis: € 459.000,-- Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarf 164.1 kWh/(m²a)
:
Klasse Heizwärm E
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 :-)