

**Herrlich helle 3 Zimmer Neubau-Wohnung mit viel Platz  
(inkl. Parkplatz)**



**Objektnummer: 164**

**Eine Immobilie von Futschik Immobilienverwalter und  
Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3420 Kritzendorf
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	399.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	355,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



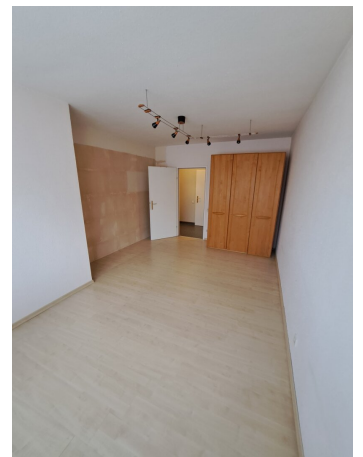
### **Clemens Eschelmüller**

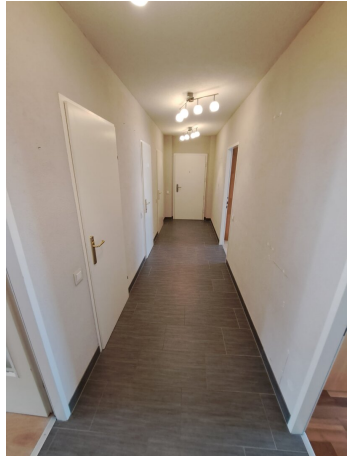
Futschik Immobilienverwalter und Immobilienmakler GmbH  
Leopoldsgasse 12  
1020 Wien

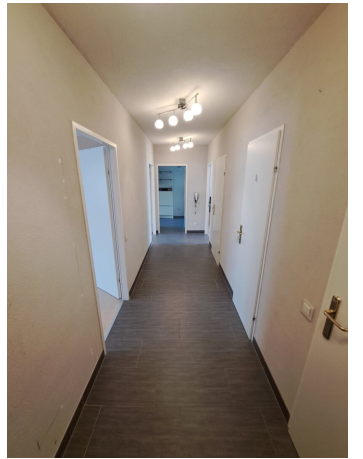
T +431 214 5670

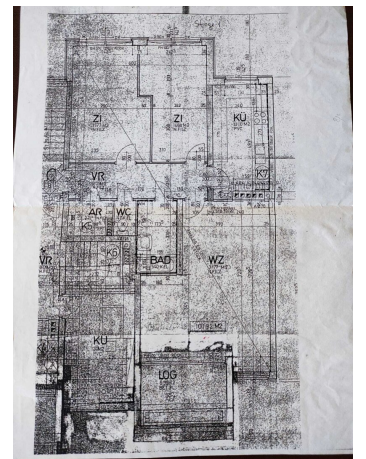
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

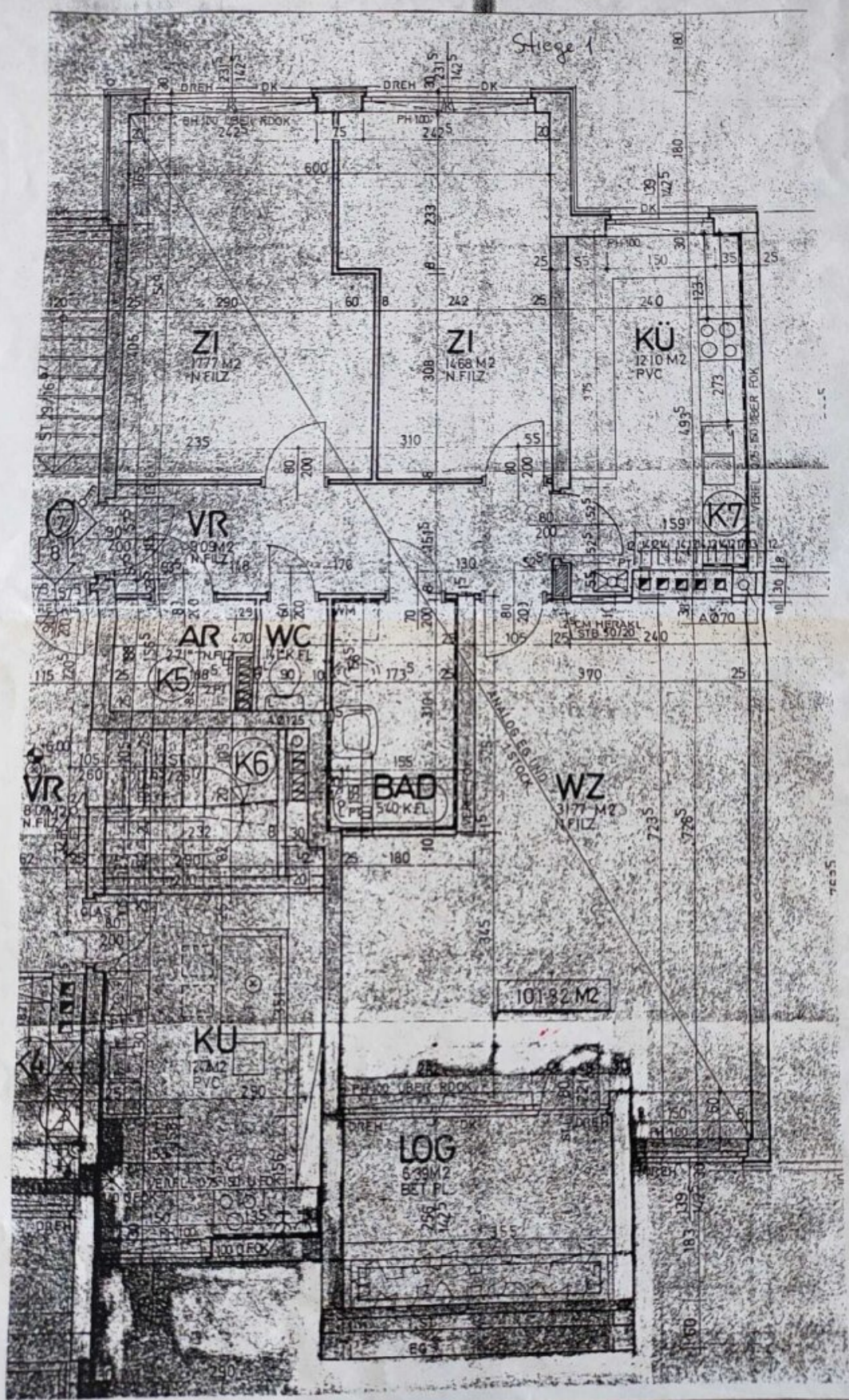
Verfügung.











8/2

7-5-5

## Objektbeschreibung

***Ihr neues Zuhause in Kritzensdorf: bezugsfertig inkl. hochwertiger Küche und Bad!***

Weitere Highlights dieser stilvollen 3-Zimmer-Wohnung:

- 1 KFZ- Abstellplatz
- Betriebskosten all-in (mit Abstellplatz) ca.355,-
- Ausblick auf Burg Kreuzenstein
- gute Verkehrsanbindung
- sonnengefluteter Balkon
- im 2. Stock (ohne Lift)

### Räumlichkeiten

Die Aufteilung der Räume birgt verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung:

- Ein **helles großzügiges Wohnzimmer** mit Balkon.
- Ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer, Home-Office oder auch als Kreativraum zum Einsatz kommt.

Weitere räumliche Vorzüge dieser Wohnung sind:

...das **Schlafzimmer**, welches zur ruhigen Gartenseite gerichtet ist.

...ein **Badezimmer mit Wanne** und einem separatem WC.

...ein zusätzlicher **Abstellraum**.

...die **Küche** mit Blick zur Burg Kreuzenstein.

...neue **Verbundfenster** - Einbau: 10/24

### **Preis und Detailinformation**

- Kaufpreis: 399.999 €
- Provision: 3,6% des Kaufpreises, inkl. MwSt.

### **Weitere Informationen**

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13. Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap