

## **Doppelhaus in Kritzensdorf Haus 6 mit Garten und Wald - nähe Silbersee & Donau**



**Objektnummer: 6115/3334772**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 193g
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzensdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	147,00 m <sup>2</sup>
Keller:	59,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.620.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ferdinand Stubenvoll**

Stubenvoll Immobilien

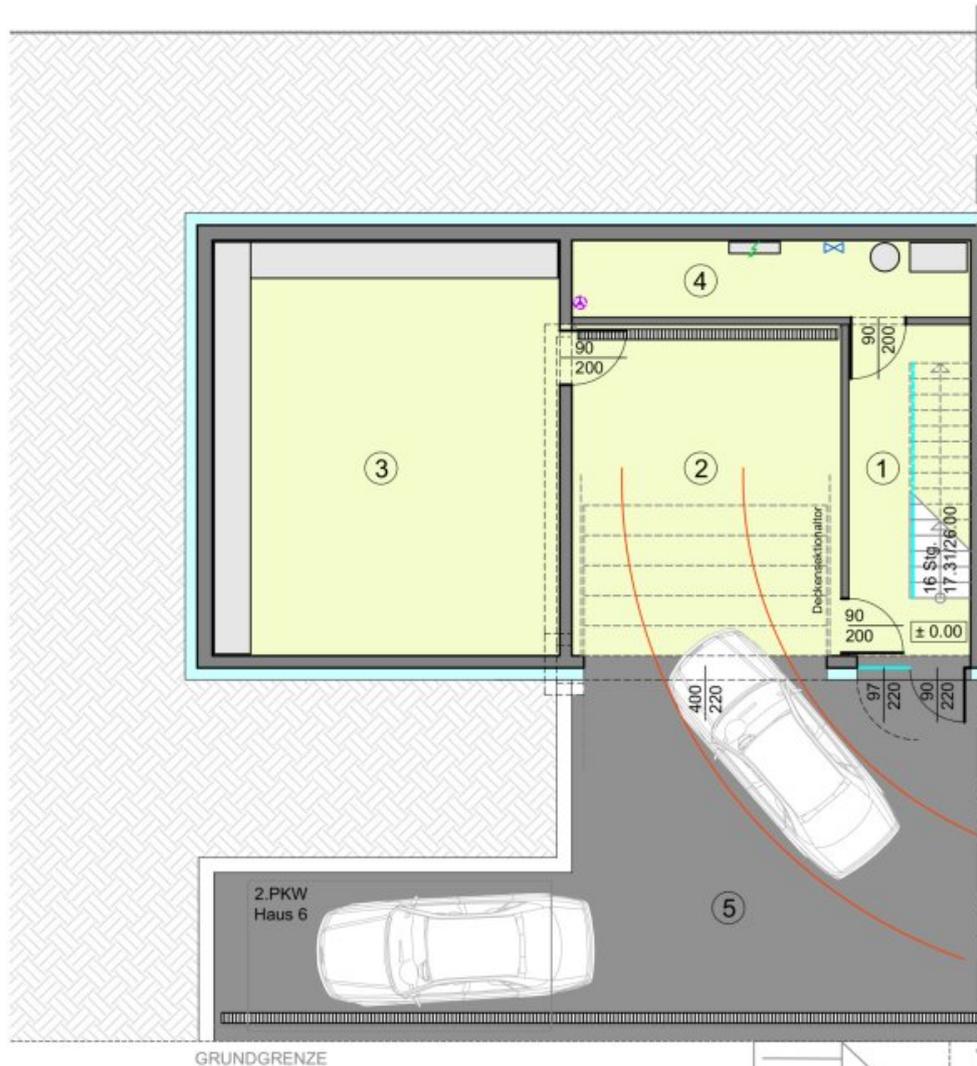






## HAUS 6

3420 Kritzendorf / Hauptstraße 193g



### Nutzfläche UG:

① Stiegenhaus	11.05 m <sup>2</sup>
② KFZ-Abstellpl.	24.45 m <sup>2</sup>
③ Keller	39.48 m <sup>2</sup>
④ Haustechnik	8.40 m <sup>2</sup>
<b>Σ - NFL UG</b>	<b>83.38 m<sup>2</sup></b>

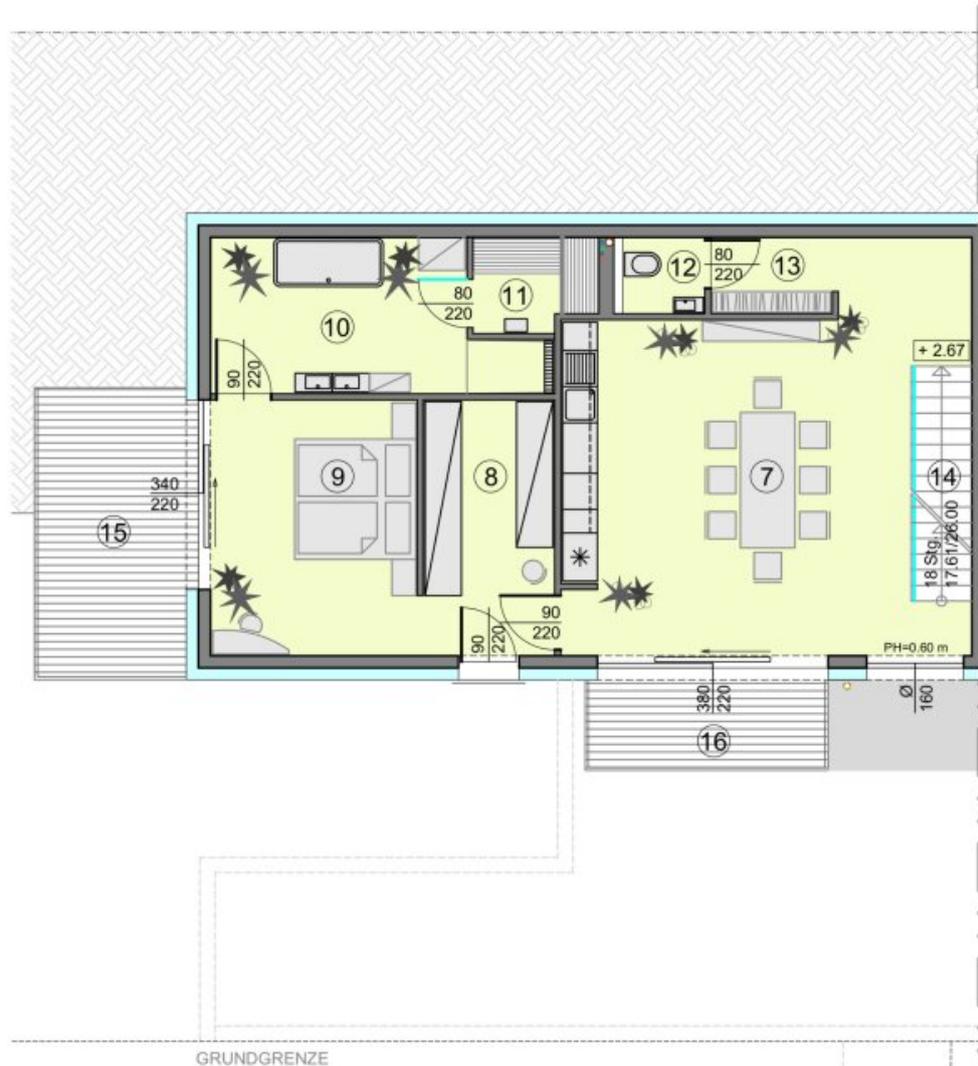
### Aussenflächen UG:

⑤ Freifläche Zufahrt / 2.PKW	56.67 m <sup>2</sup>
⑥ Müllplatz	3.18 m <sup>2</sup>
<b>Σ - Freiflächen UG</b>	<b>59.85 m<sup>2</sup></b>

UG M 1:100

## HAUS 6

3420 Kritzendorf / Hauptstraße 193g



### Nutzfläche EG:

⑦	Kochen / Essen	36.83 m <sup>2</sup>
⑧	Garderobe	9.20 m <sup>2</sup>
⑨	Zimmer	14.52 m <sup>2</sup>
⑩	Bad	12.28 m <sup>2</sup>
⑪	Sauna	3.07 m <sup>2</sup>
⑫	WC	1.71 m <sup>2</sup>
⑬	Vorraum / Garderobe	2.54 m <sup>2</sup>
⑭	Stiegenhaus	3.90 m <sup>2</sup>
<b>Σ - NFL EG</b>		<b>84.05 m<sup>2</sup></b>

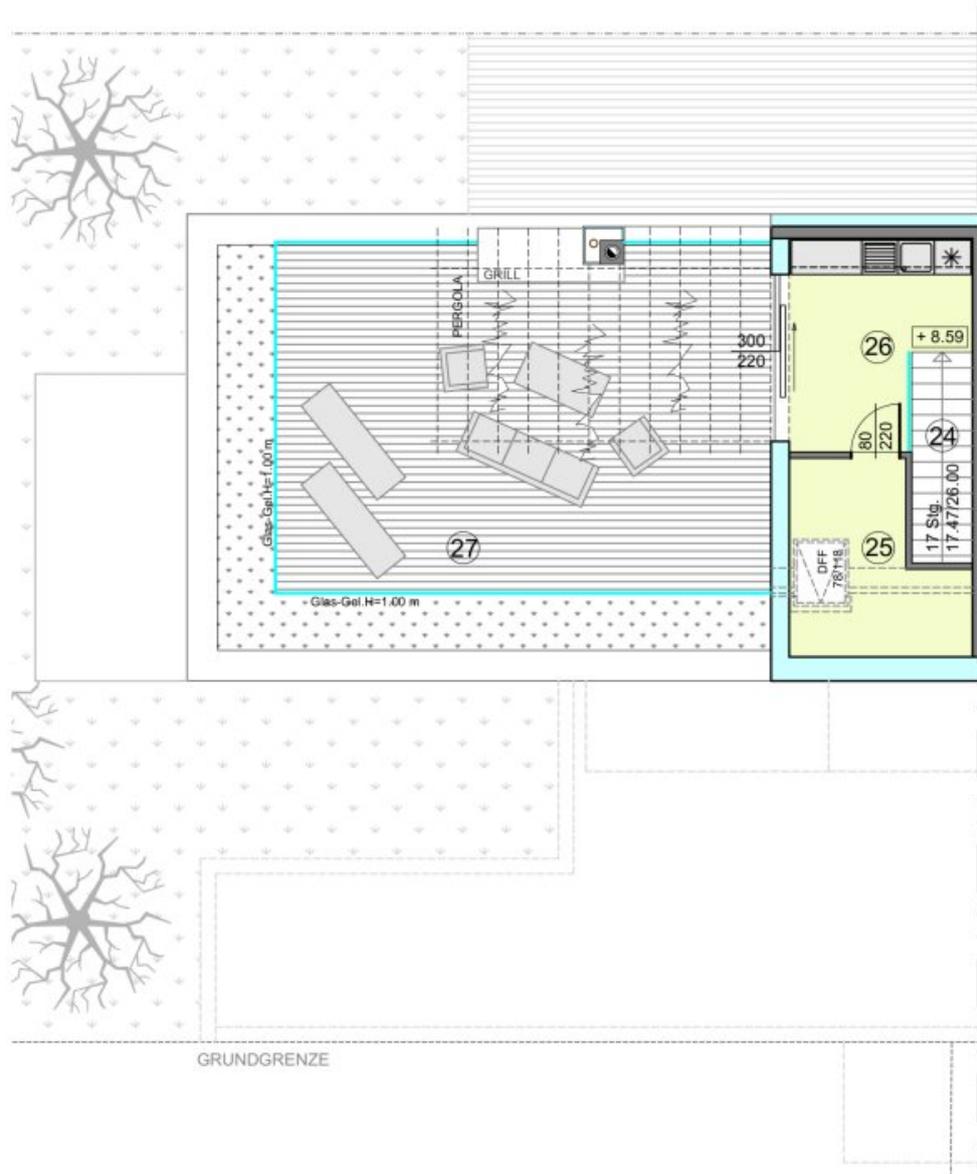
### Aussenflächen EG:

⑮	Balkon	12.75 m <sup>2</sup>
⑯	Balkon	6.00 m <sup>2</sup>
<b>Σ - Freiflächen EG</b>		<b>18.75 m<sup>2</sup></b>

EG M 1:100

## HAUS 6

3420 Kritzendorf / Hauptstraße 193g



### Nutzfläche DG:

②4 Stiegenhaus	4.16 m <sup>2</sup>
②5 Dachboden	7.22 m <sup>2</sup>
②6 Einhausung	9.06 m <sup>2</sup>
$\Sigma$ - NFL DG	20.44 m <sup>2</sup>

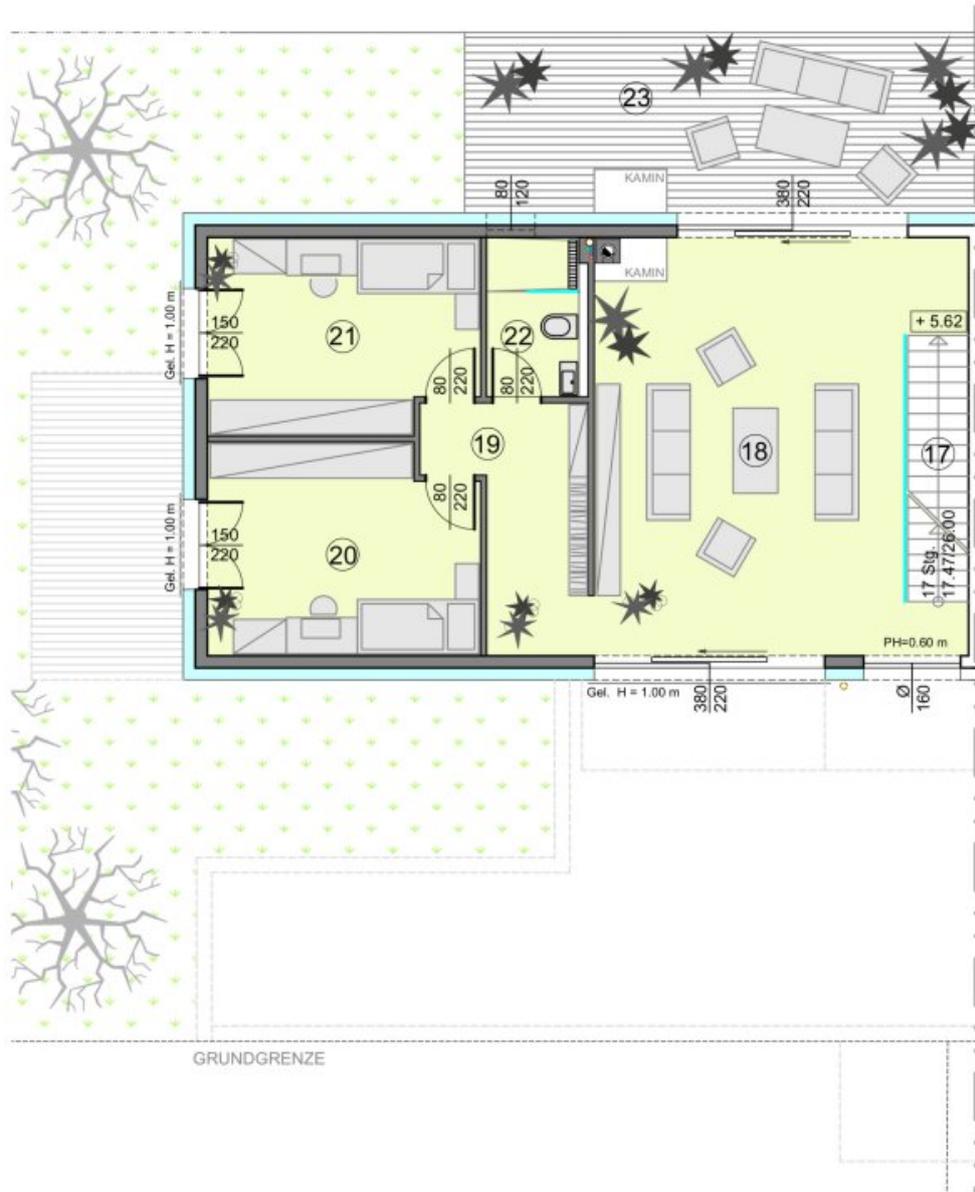
### Aussenflächen DG:

②7 Dach-Terrasse	45.69 m <sup>2</sup>
$\Sigma$ - Freiflächen DG	45.69 m <sup>2</sup>

DG M 1:100

## HAUS 6

3420 Kritzendorf / Hauptstraße 193g



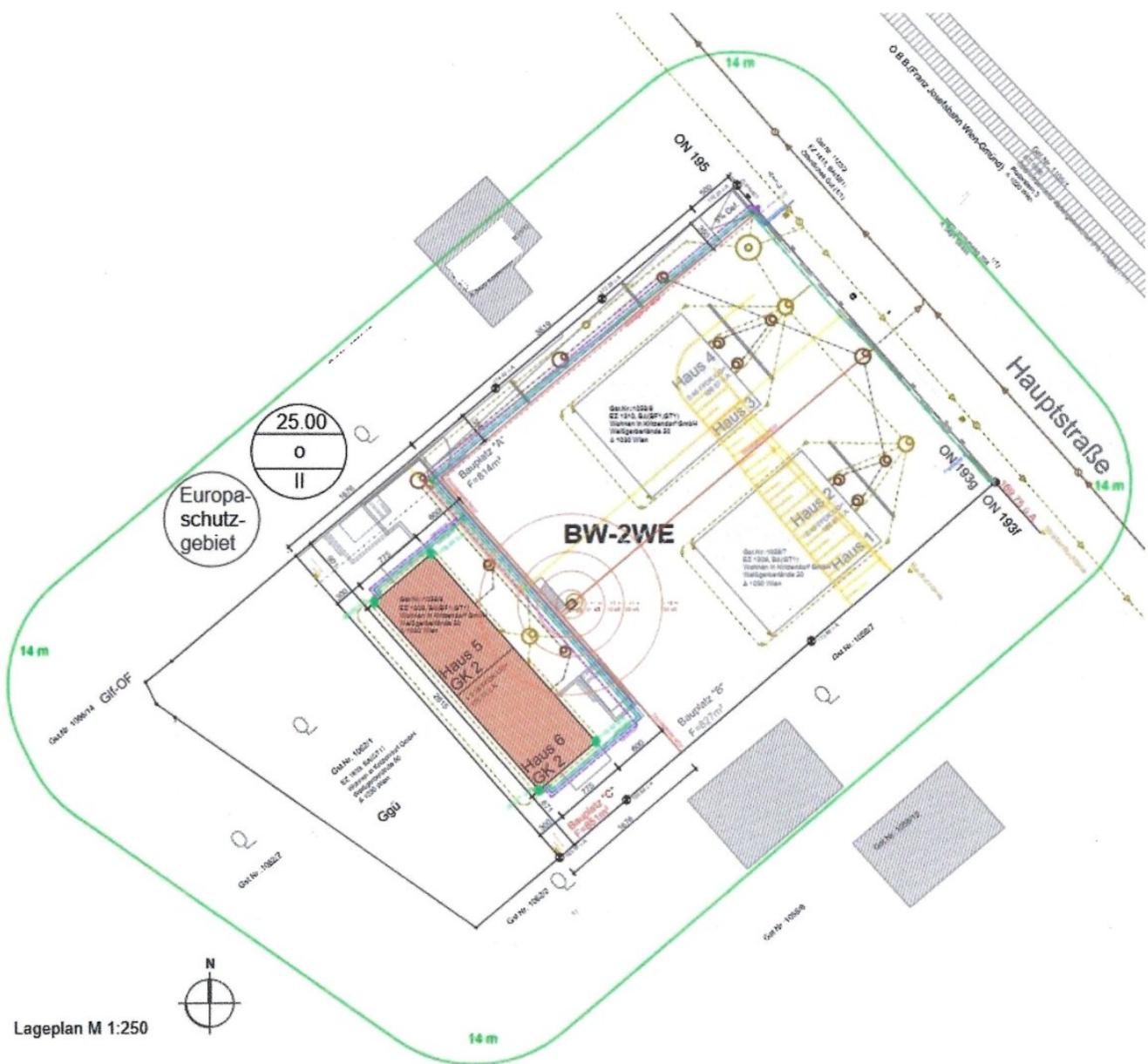
### Nutzfläche OG:

①7	Stiegenhaus	4.42 m <sup>2</sup>
①8	Zimmer	42.65 m <sup>2</sup>
①9	Gang / Garderobe	8.34 m <sup>2</sup>
②0	Zimmer	15.26 m <sup>2</sup>
②1	Zimmer	14.14 m <sup>2</sup>
②2	DU/WC	4.03 m <sup>2</sup>
Σ - NFL OG		88.84 m <sup>2</sup>

### Aussenflächen OG:

②3	Terrasse	24.41 m <sup>2</sup>
Σ - Freiflächen OG		24.41 m <sup>2</sup>

OG M 1:100



Lageplan M 1:250

## Objektbeschreibung

Es werden in Kritzendorf in der Nähe vom Silbersee 3 Doppelhäuser - Belagsfertig bis Sommer 2025 errichtet.

Das Haus 6:

ca. 177 m<sup>2</sup> Wfl + ca. 89 m<sup>2</sup> Balkone/Terrasse/Dachgarten + ca. 147 m<sup>2</sup> Garten + ca. 273 m<sup>2</sup> Wald

ca. 83 m<sup>2</sup> Keller mit 1 PKW-Abstellplatz + ca. 12,50 m<sup>2</sup> 1 PKW-Stellplatz im Freien.

EG:

Vorzimmer - großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon -

Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und zum Badezimmer - Badezimmer mit Wanne,

Waschtisch, WM-Anschluss und Sauna - Extra WC mit Handwaschbecken.

OG:

offenes Zimmer - 2 Schlafzimmer - Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken, WC.

DG:

Dachraum mit Fenster und Zugang zur großen Dachterrasse + Dachgarten.

UG:

Garage für 1 PKW - großer Kellerraum - Haustechnik - Stiegenhaus.

Da sich die Doppelhäuser noch im Bau befinden, können Sie noch bei der

Raumaufteilung Ihre Wünsche einbringen.

Die Beheizung erfolgt über Infrarotpaneelen der Fa. Rotburg, die Paneelen sind sowohl

über eine Zentrale oder auf der jeweiligen Paneele selbst zu steuern.

Eine 10 kWp Photovoltaikanlage unterstützt die Stromerzeugung im Haus.

Die Häuser liegen in einer perfekten Wohnlage nahe Silbersee und Donau,  
im Naherholungsgebiet der Wiener mit vielen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.  
Tolle Verkehrsanbindungen mit dem PKW ist man in ca. 10 Minuten in Klosterneuburg  
eine Stadt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Lokale, Ärzte, Schulen usw. - in ca. 30 Minuten  
ist man in Wien. Der Bahnhof Kritzendorf ist in ca. 10-15 Minuten zu Fuß erreichbar  
(Verbindungen nach Wien oder Tulln).

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur  
Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.475m  
Apotheke <3.025m  
Krankenhaus <3.375m  
Klinik <2.275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.800m  
Kindergarten <1.925m  
Universität <4.300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <775m  
Bäckerei <2.750m  
Einkaufszentrum <8.225m

### **Sonstige**

Bank <900m  
Geldautomat <2.900m  
Post <3.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <325m

Autobahnanschluss <2.125m

Bahnhof <975m

Straßenbahn <9.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap