

**Kritzendorf – Wohnen wie im Urlaub! Loft-Feeling nur 400  
Meter vom Strombad Kritzendorf entfernt**



**Objektnummer: 19185**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 123
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Klosterneuburg
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	4,06 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	560.000,00 €
Betriebskosten:	232,08 €
USt.:	29,14 €
Provisionsangabe:	

20.160,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

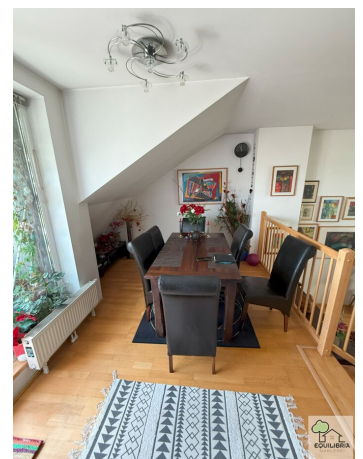
equilibria Immobilien  
Am Grünen Prater 1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

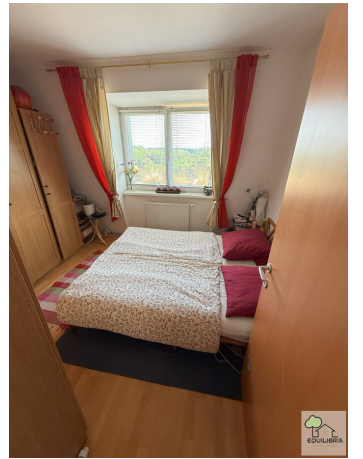


termin zur

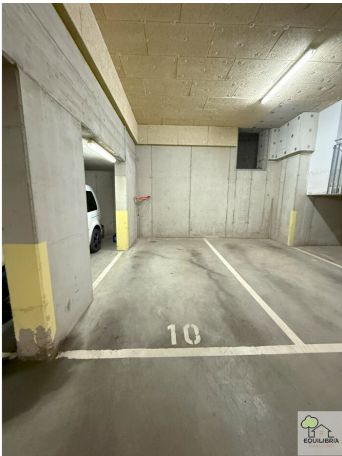






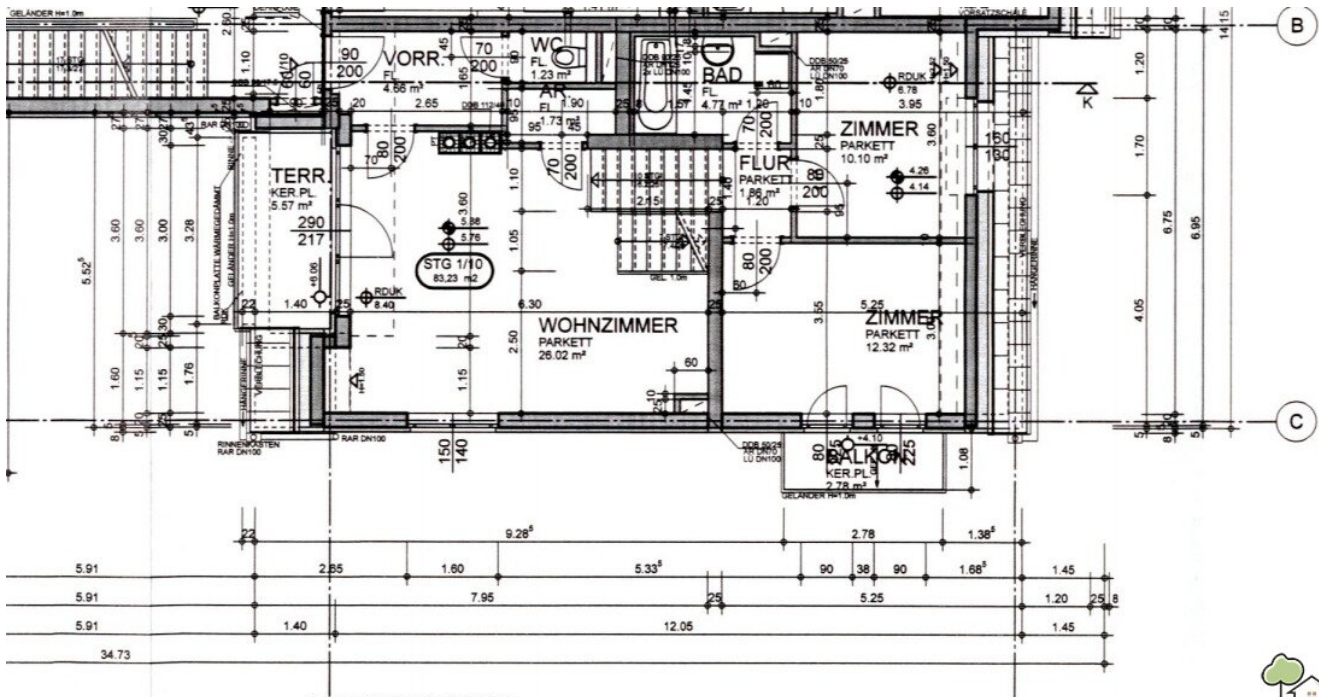












**1. DACHGESCHOSS  
NIVEAU +2**





## Objektbeschreibung

Erleben Sie außergewöhnliches Wohngefühl in diesem stilvollen Loft am Hang von Kritzensdorf – dort, wo andere Urlaub machen, dürfen Sie wohnen! Nur etwa 400 Meter vom beliebten Strombad Kritzensdorf entfernt, genießen Sie täglich die Nähe zur Donau, zur Natur und zur entspannten Lebensart des Wiener Umlandes. Ein Rückzugsort mit Urlaubsflair – und das direkt vor den Toren Wiens. Auch die Burg Kreuzenstein lässt sich von der Terrasse aus bestaunen.

Das Loft bietet Ihnen neben dem großzügigen Wohnzimmer, eine Galerie und eine Kochnische, welche zentral von diesem aus begehbar sind. Über das Wohnzimmer und die Galerie gelangen Sie jeweils auf eine Terrasse. Auch eine dritte Außenfläche, ein Balkon ist über eines der beiden weiteren Zimmer begehbar. Wie Sie sehen können Sie hier wunderbar die Umgebung im Freien wahrnehmen und das Gefühl der Freiheit direkt aus Ihrer Wohnung genießen. Ein Badezimmer, ein WC, ein Abstellraum sowie ein Kellerabteil runden Ihren neuen Wohnsitz ab. Damit Sie keinen weiten Weg von Ihrem Parkplatz haben und Ihr Fahrzeug mehr Sicherheit genießt, befindet sich in der Tiefgarage ein Pkw-Stellplatz. Auch für Fahrräder gibt es einen Fahrradraum, ein Kellerabteil sollte nicht fehlen und sorgt das dazugehörige Abteil für noch mehr Stauraum.

Eine persönliche Besichtigung wird Ihnen einen idealen Eindruck ermöglichen, zwecks Koordination einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne unter 01-2368219 zur Verfügung!

Betriebskosten: Wohnung inkl. Verwaltungshonorar, Parkplatz: Betriebskosten inkl. Verwaltungshonorar, Sonstigen Kosten: Reparaturrücklage Pkw-Stellplatz

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <2.650m  
Apotheke <2.700m  
Krankenhaus <3.025m  
Klinik <1.975m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <900m  
Kindergarten <1.175m  
Universität <3.950m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <2.450m  
Einkaufszentrum <7.375m

### **Sonstige**

Bank <75m  
Geldautomat <2.650m  
Post <2.775m  
Polizei <2.100m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <8.225m  
Bahnhof <100m  
Autobahnanschluss <2.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap