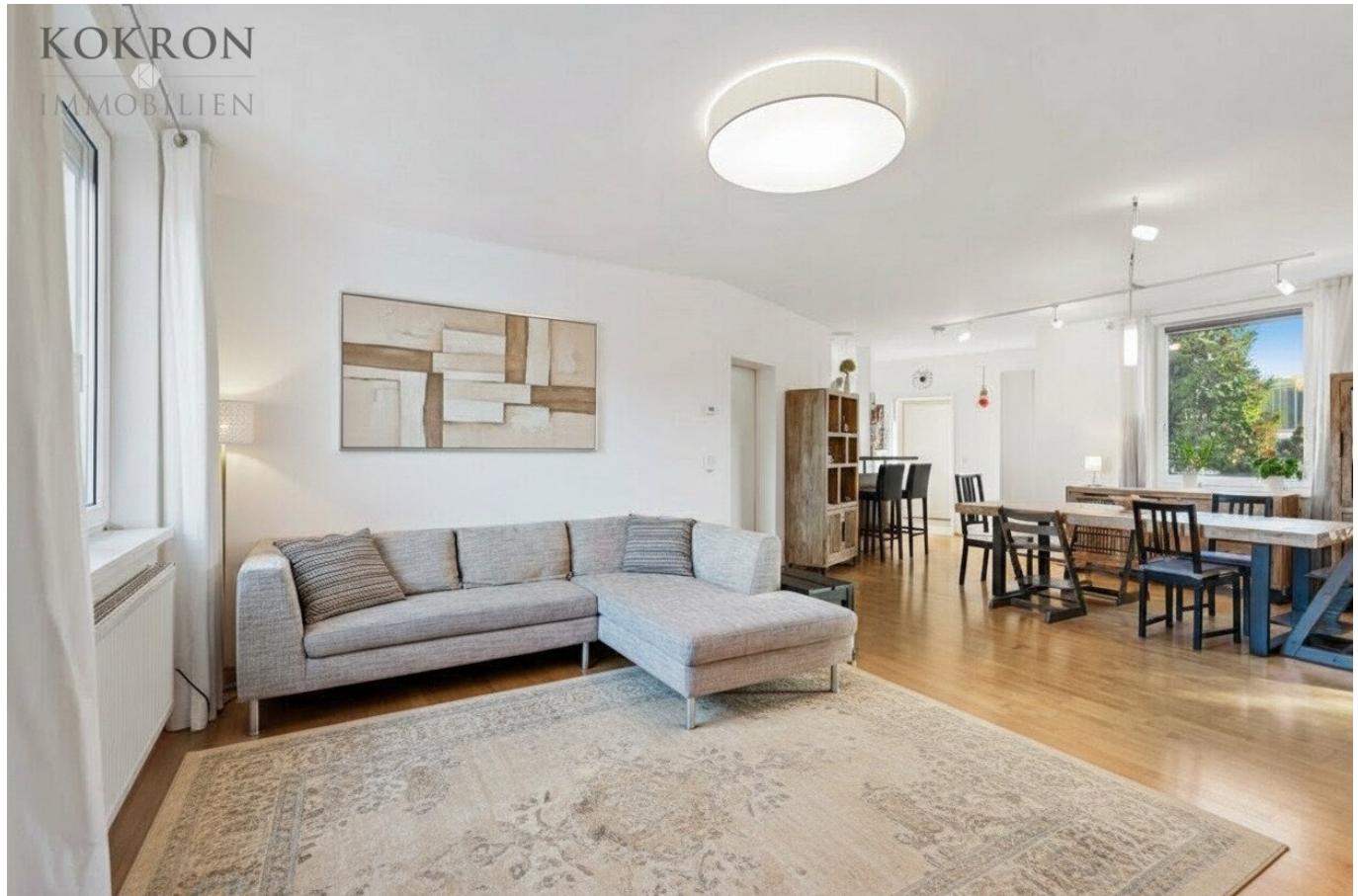


**Leben im Idyll \* Wohnen wie in der Großstadt**



Großzügiges Wohn-Esszimmer

**Objektnummer: 4779**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3420 Kritzendorf
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,23
<b>Kaufpreis:</b>	645.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,23 €
<b>Heizkosten:</b>	124,64 €
<b>USt.:</b>	38,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.220,00 € inkl. 20% USt.

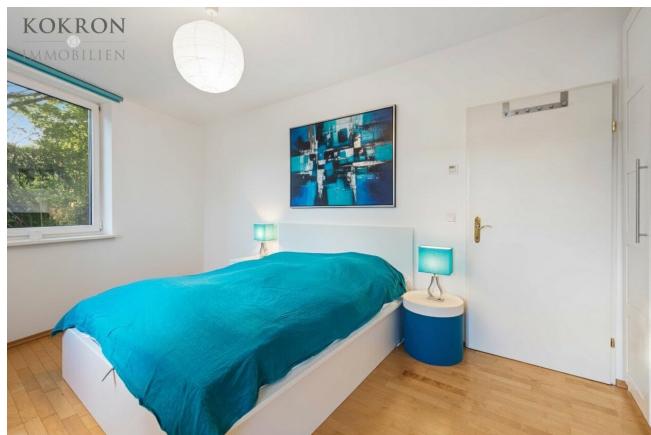
## Ihr Ansprechpartner

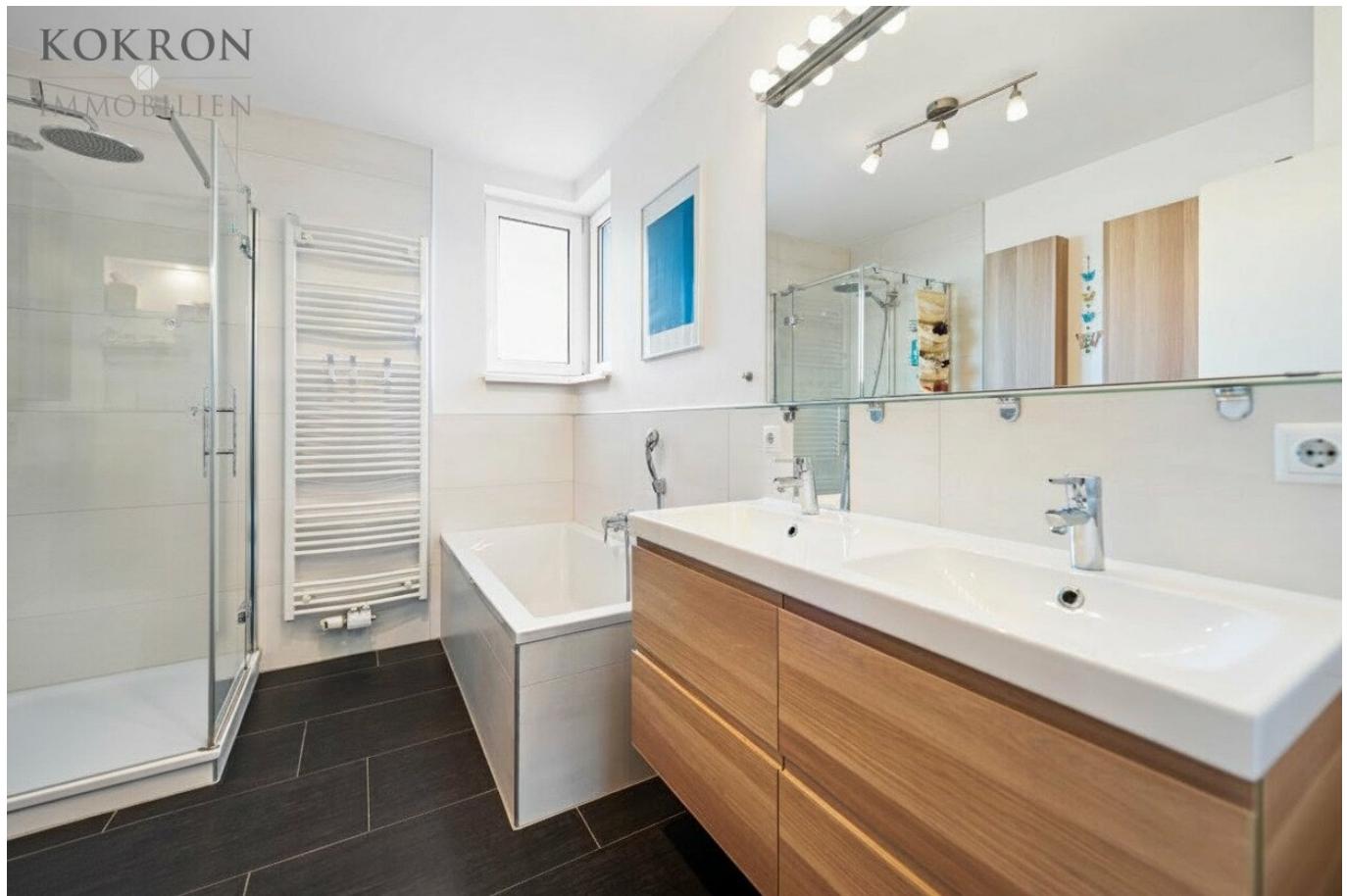


**Mele Bell**

Kokron Immobilien e.U.

**KOKRON**  
IMMOBILIEN



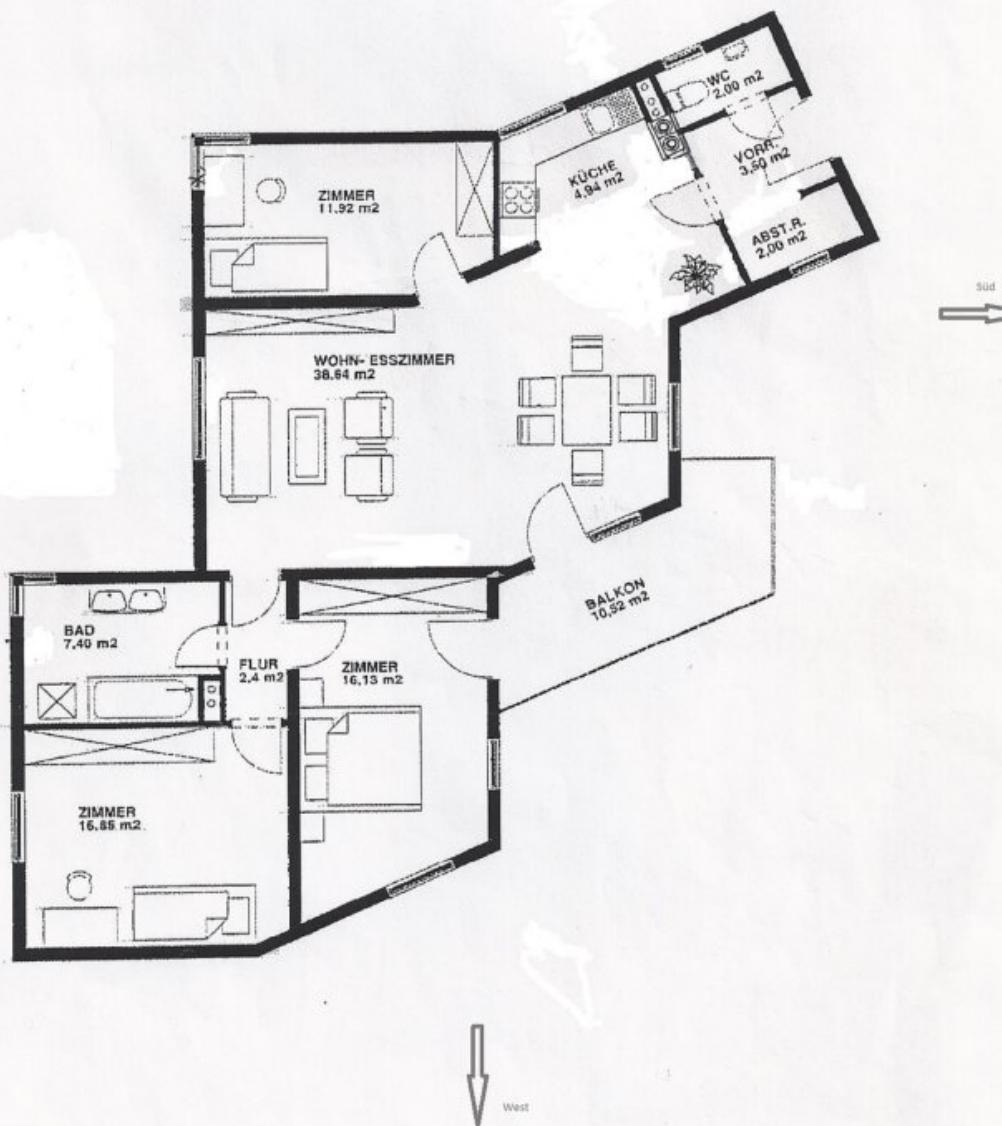


# KOKRON

IMMOBILIEN

## OG / TOP 4

Wohnfläche: 105,09 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 10,52 m<sup>2</sup>  
Eigengarten: ca. 270,00 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause wartet auf Sie und Ihre Liebsten!

Sie brauchen **viel Platz** für Ihre Familie? Sie benötigen eine **gute Verkehrsanbindung**, möchten aber trotzdem im **Grünen** wohnen? Sie schätzen **Ruhe** und **nette Nachbarschaft**?

Dann ist diese moderne 4-Zimmer-Eigentumswohnung **genau das richtige** für Sie und Ihre Familie. In herrlicher Grün-Ruhelage in einer **Villengegend** am Rande des Wienerwaldes steht dieses kleine Wohnhaus mit insgesamt nur **6 Wohneinheiten**. Jeder dieser Wohnungen ist ein **Garten zur Eigennutzung** zugeteilt, "Ihr" Garten bietet Ihnen 270m<sup>2</sup>, eine südseitige Terrasse und ein geräumiges Gartenhaus mit Sommerküche und überdachter Terrasse.

Die Wohnung selbst überzeugt mit einem **großen Wohnbereich** mit direktem Ausgang auf den **Süd-West-Balkon**, einer **offenen Küche**, **3 (Schlaf)zimmern** davon **1 Master-Bedroom** mit Ausgang auf den Balkon. Ein großzügiges **Tageslichtbad** mit Badewanne, Dusche, WC ist zentral bei den Schlafräumen platziert, ein **Gäste-WC** befindet sich direkt beim Eingang. Jeder Wohnung ist ein eigenes **Kellerabteil** zugeteilt, außerdem gibt es noch einen **Gemeinschaftskeller** und einen **Fahrradraum**.

## Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Dann klicken Sie auf den "Anfrage-Button" in dieser Anzeige und ich schicke Ihnen anschließend das detaillierte Exposé. Lediglich Anfragen mit **vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse** können unsererseits bearbeitet werden.

## Besichtigungen

Ich stehe Ihnen auch zu Tagesrandzeiten oder am Wochenende zur Verfügung. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten! Fotos: © Felix Killmeyer ([www.photographiekillmeyer.com](http://www.photographiekillmeyer.com))

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <4.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap