

**FAMILIENPARADIES MIT 6 ZIMMERN UND EBENEM
GARTEN ZUM HERUMTOBEN!**



Objektnummer: 929

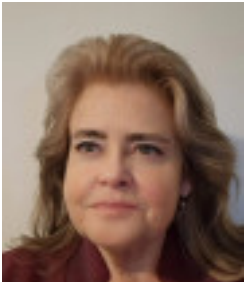
Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 186,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Brandstetter

Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14
3400 Weidling

T +436643233504

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





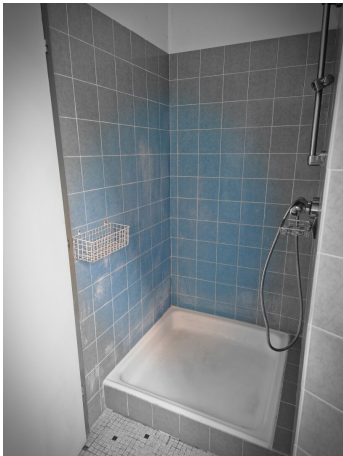


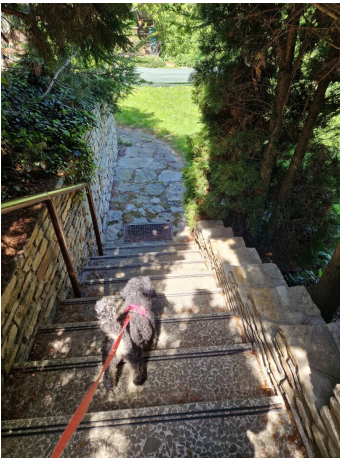


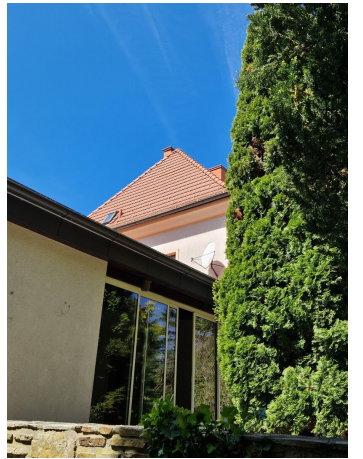








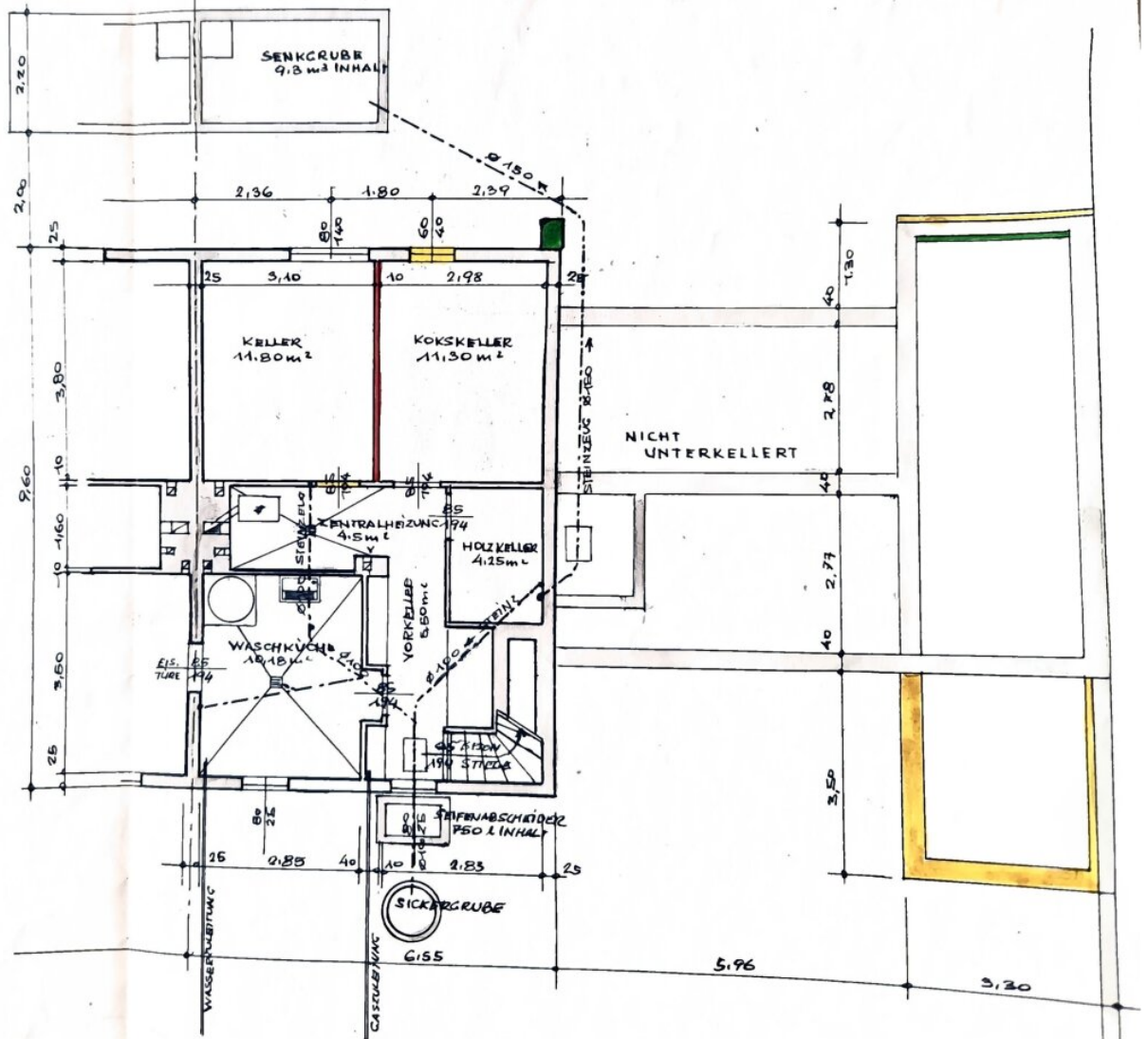




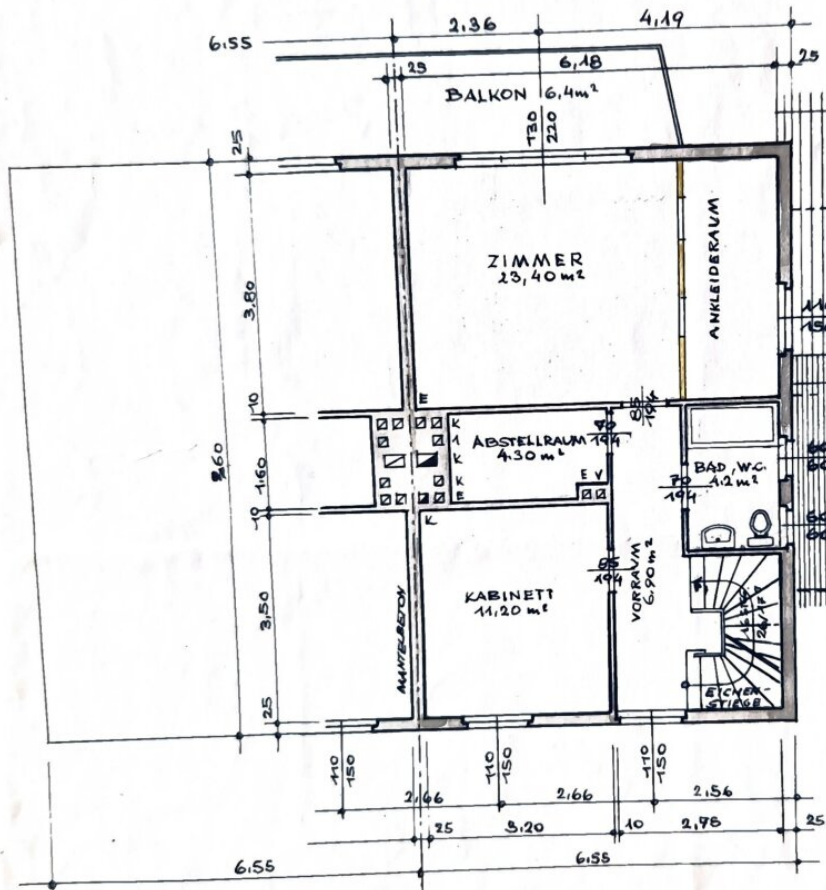




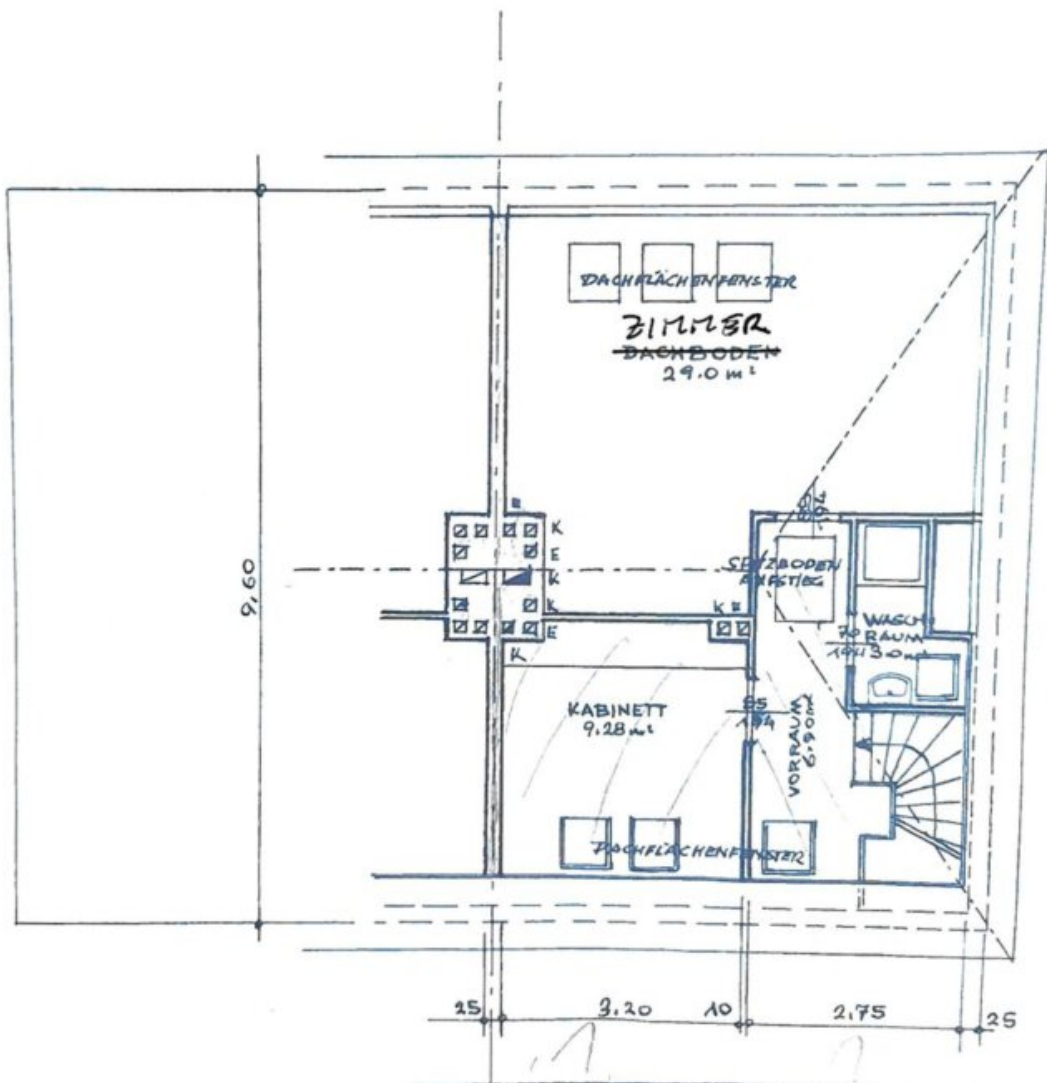
KELLERGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



BAUWERBER UND
GRUNDEIGENTÜMER:

A

Wolfgang Reuber

BAULEITER UND
PLANVERFASSER:

INGENIEUR
~~HEINZ BODENSEER~~
~~STADTBAUMEISTER~~
~~320 KRITZENDORF HAUPTSTR. 144~~
~~Tel. 02243 / 44 85~~

Stadt Klosterneuburg
Stadtbauamt

Der Bewilligungsbewilligung zu Grunde gelegen
6-4078/1972

Klbg., am 1973 02 26

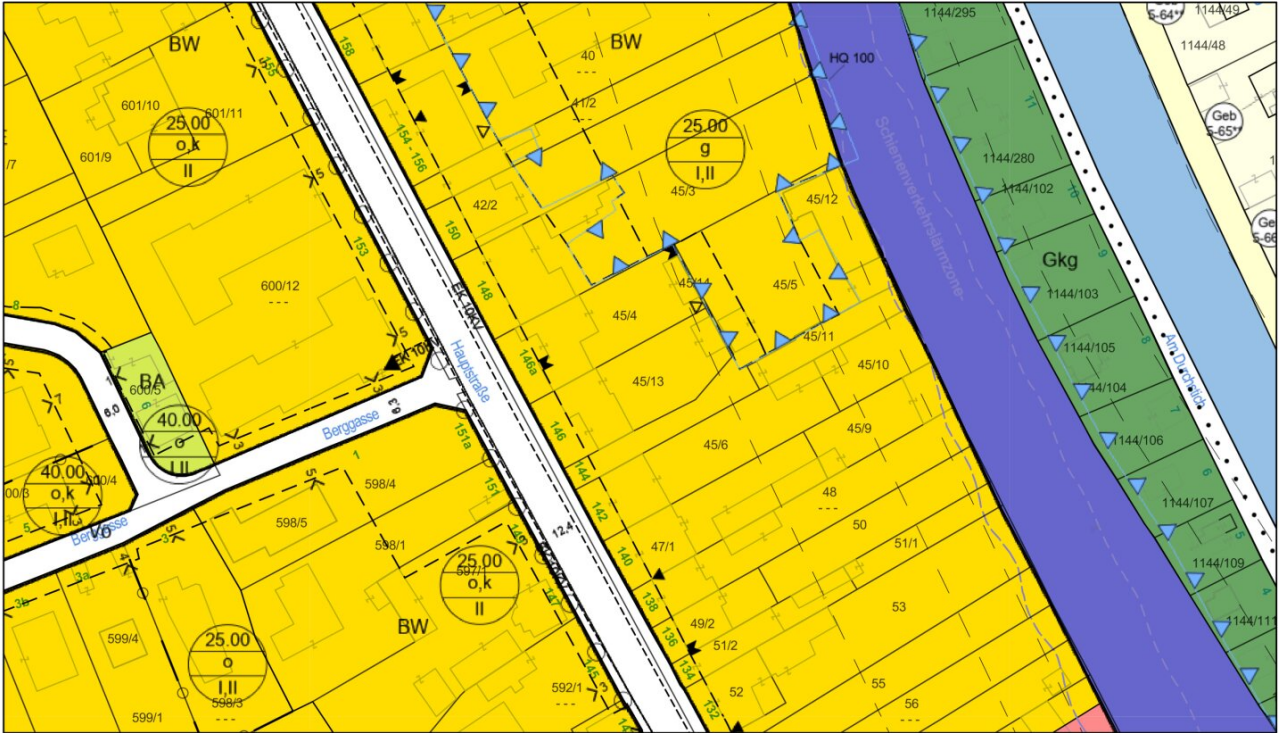
Der Bürgermeister



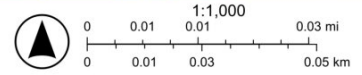
i.a.
Mehl
Ing. Hermann MEHL
Baurat

KRITZENDORF,
IM DEZEMBER 1972.

Geoportal | Stadtgemeinde Klosterneuburg



28.1.2026, 15:44:23



Objektbeschreibung

Familienraum in Kritzendorf

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise mit **6 Zimmern in Kritzendorf, einer Katastralgemeinde von Klosterneuburg.**

Der **ebene und sonnige Garten** wartet schon auf herumtobende Kinder, auf eine Sandkiste und eine Rutsche und auf Haustiere!

Beim Bau hat sich der Bauherr, der Architekt und Stadtbaumeister Bodenseer, wirklich bereits viel überlegt und dies spiegelt sich auch im Grundriss wieder. Das Haus ist **voll unterkellert** und von der **Garage** gelangt man auch bei Regen trockenen Fußes direkt ins Haus.

Im **Erdgeschoß** steht Ihnen zusätzlich zum **Eingangsbereich** noch ein großzügiger **Vorraum mit Garderobe und Einbauschränken** zur Verfügung. Auf dieser Ebene befinden sich die **Küche mit ca. 10 m²**, das **Wohnzimmer** mit herrlichem Blick in den gepflegten Garten, ein Zimmer, das z.B. als **Esszimmer** dienen kann, eine **Gästetoilette** mit Waschbecken sowie der **Wintergarten (gedeckte Terrasse) mit Kamin**. Von hier aus gelangen Sie auf die große, uneinsehbare und schattige **Terrasse**. Diese lädt zu gemütlichen Mittagessen auch an heißen Sommertagen ein.

Eine Eichentreppe verbindet die Geschosse miteinander. Im **Obergeschoss** gibt es zwei Zimmer: Das geräumige **Schlafzimmer** mit ca. 23 m² und einem 6 m² großen **Balkon** Richtung Garten sowie ein Kabinett mit ca. 11 m². Weiters finden Sie hier ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie einen **Abstellraum**, der als Schrankraum genutzt wurde.

Im **Dachgeschoß** befinden sich **zwei weitere Zimmer** (ca. 29 m² und ca. 10 m²) sowie ein **Badezimmer** mit Dusche und Waschbecken.

Die Innenräume können Sie ganz nach Ihren Vorstellungen und Wünschen im Zuge einer Sanierung neu gestalten.

Hier die wichtigsten Fakten:

- Gesamtfläche Grundstück: 693 m², eben und sonnig sowie von der Straße abgewandt.
- Bauklasse I und II, 25% verbaubar, gekuppelte Bauweise

- 6 Zimmer + Küche + Wintergarten („gedeckte Terrasse“ im Plan)
- Ca.166 m² Wohnfläche zuzügl. Wintergarten (ca. 29 m²)
- **VP € 549.000**
- Abgaben Gemeinde/Quartal: €275,00
- Baubewilligung: 1958
- Rohbau: 1962-1964 (massive Bauweise)
- Fertigstellung ohne Zubau (Garage): 1971, in diesem Jahr wurde auch die Eichenstiege im Haus vom Tischler eingebaut.
- Bau- und Benützungsbewilligung: 1973
- Zubau/ Garage: 1980
- Gartenhaus: 1984, 20 m² (es liegt keine Baubewilligung bei der Baubehörde auf)
- Gastherme neu: 1996, zusätzlich gibt es einen Ofen für feste Brennstoffe
- Neues Dach inkl. Dachfenster: 1996
- Neue Fenster und Wärmeschutzfassade: 2000 (Bauanzeige liegt nicht auf der Baubehörde auf)
- Anschluss an den Kanal: 2001

- Verglasung Wintergarten: 2003 (im Plan: „Gedeckte Terrasse“)
- Küche: 2004 mit AEG - Geräten
- Alarmanlage
- Neuer E - Anschluss: 2005
- Neues Dach Zubau/ Garage: 2013
- HwB: 186,3 kWh/m²a, fGEE: 2,44
- 2 Badezimmer (einmal mit Dusche und das andere mit Badewanne) inkl. WC sowie im EG ein Gästetoilette mit Waschbecken
- Das Schlafzimmer im OG verfügt über einen Balkon mit 6,4 m²
- Ofen für feste Brennstoffe

Die Immobilien GmbH ist als Doppelmakler tätig.

Die Angaben zu diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen

Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap