ICH WARTE AUF MEINE FAMILIE!



Objektnummer: 929

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

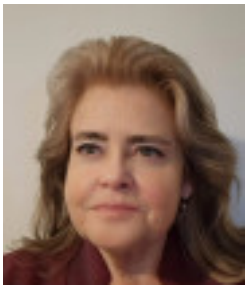
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 186,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irene Brandstetter

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14
3400 Weidling

T +436643233504

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











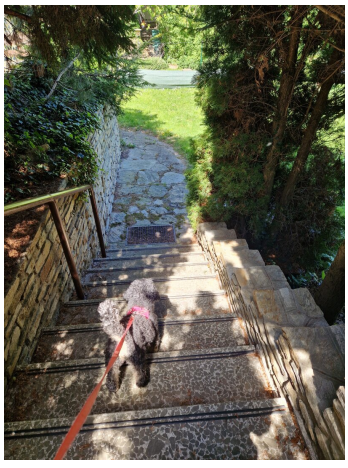



Blick vom Wintergarten auf die uneinsehbare Terrasse!





























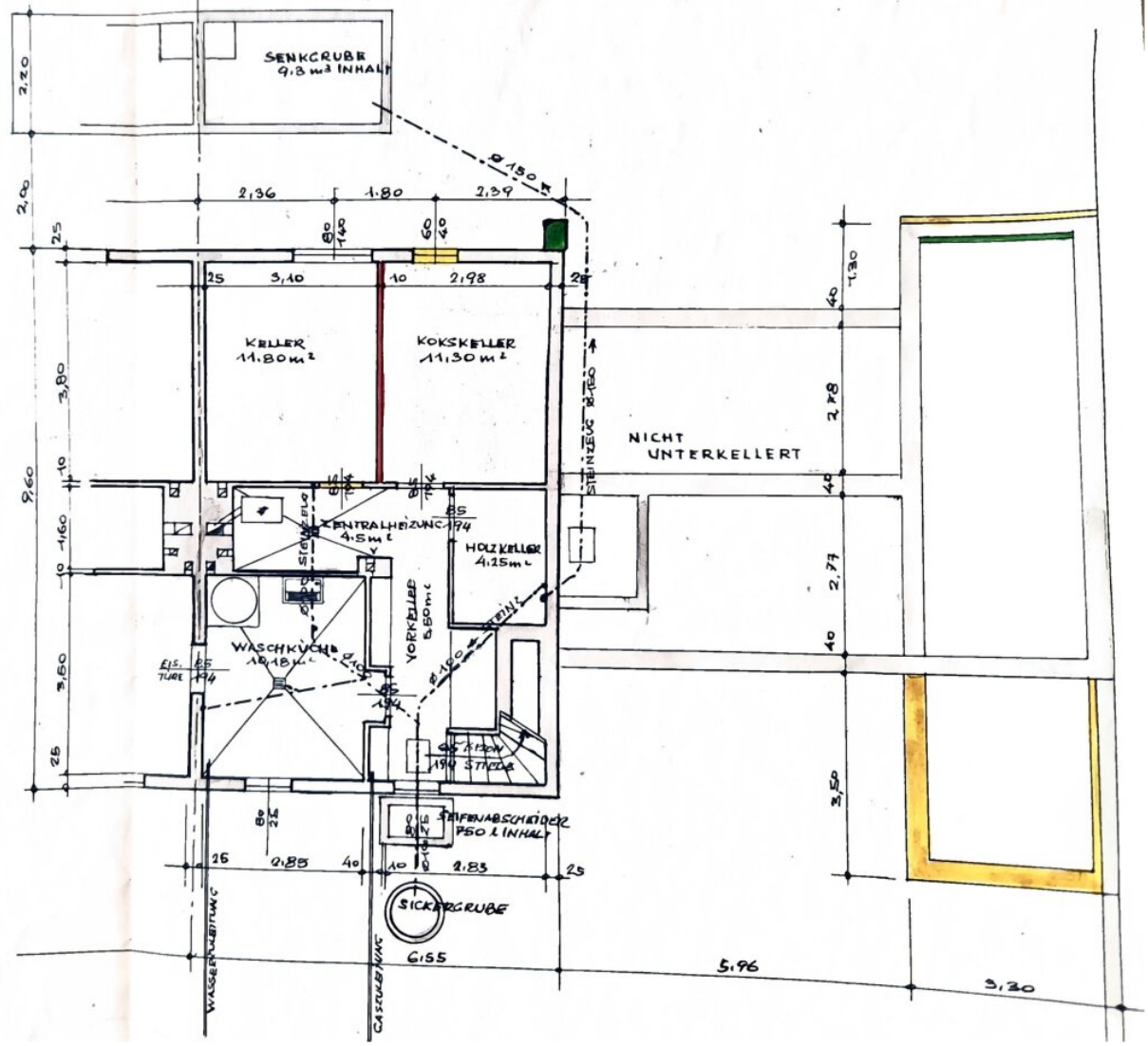


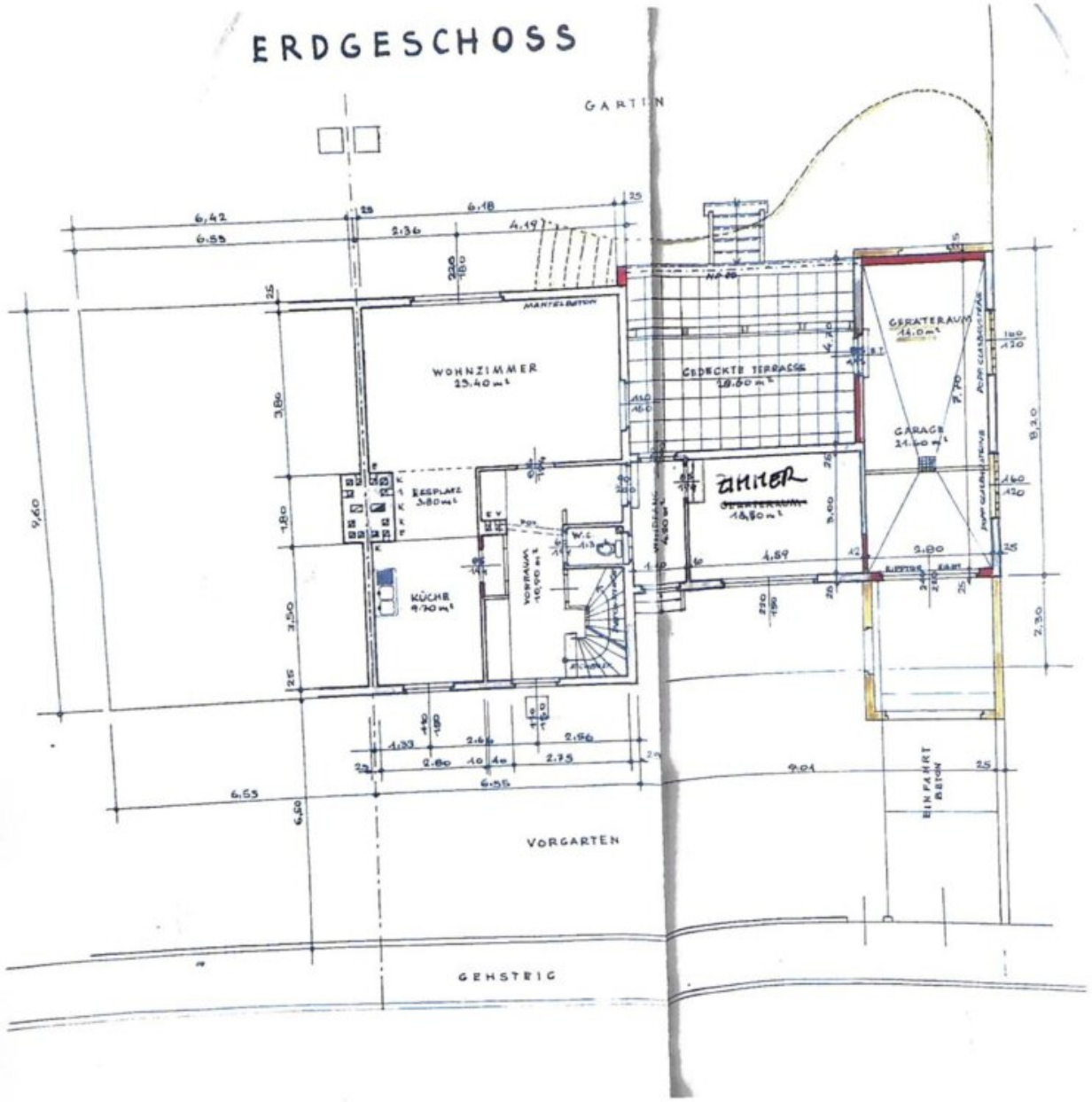




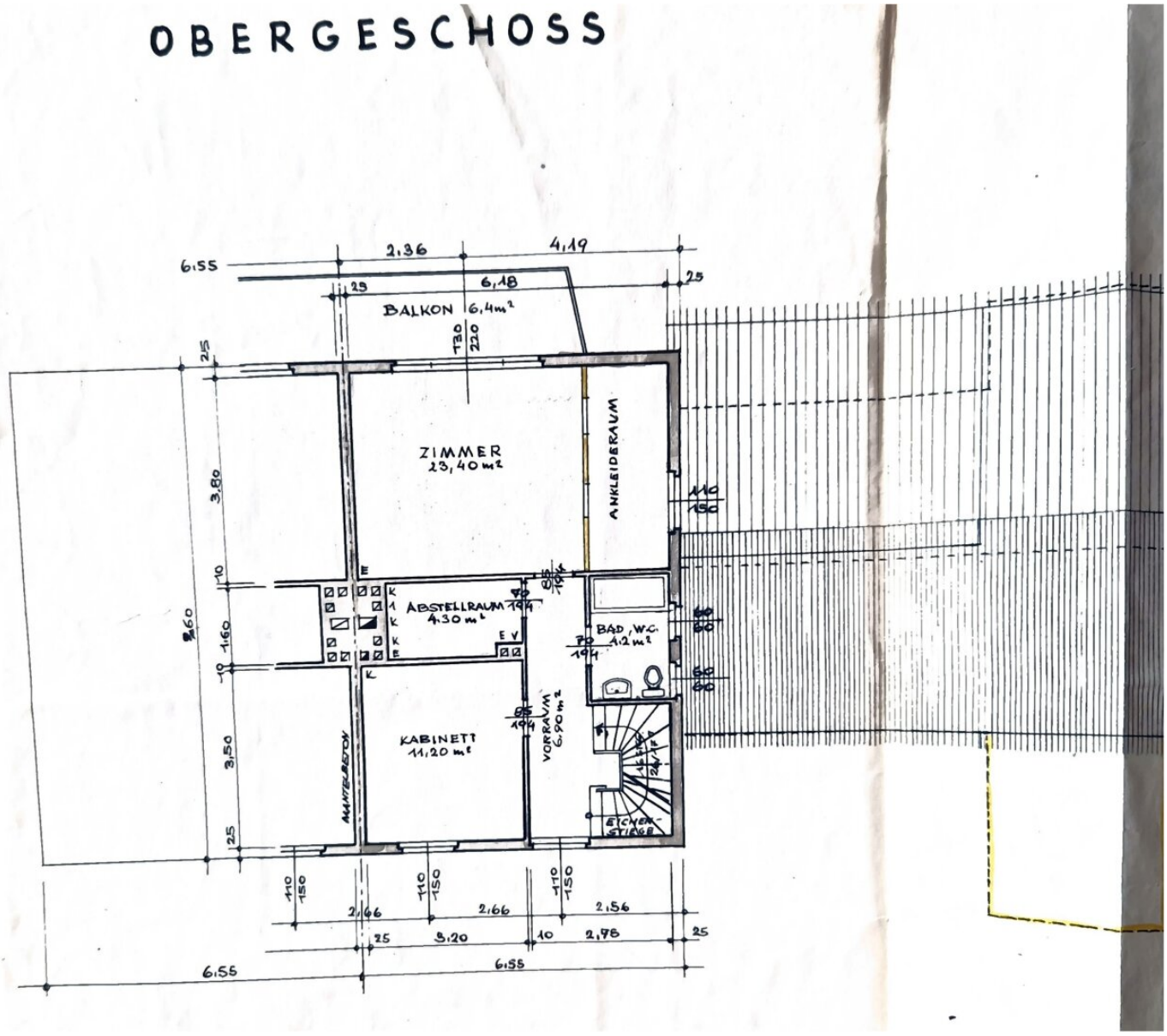


KELLERGESCHOSS

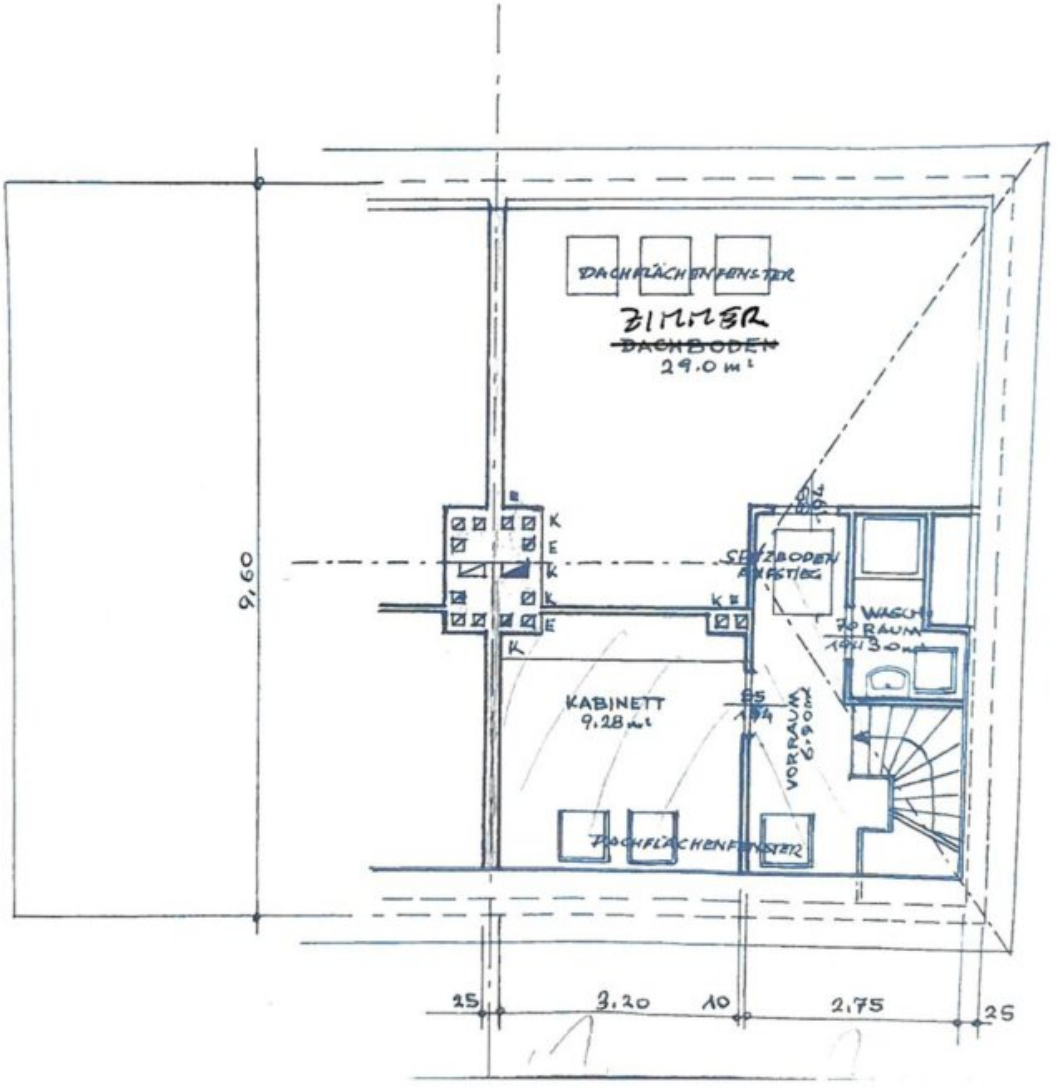



ERDGESCHOSS
GARTEN
WOHNZIMMER
15.40 m²
GEDECKTE TERRASSE
18.50 m²
GERÄTERAUM
14.0 m²
GARAGE
21.40 m²
ZIMMER
18.50 m²
ESSPLATZ
3.80 m²
KÜCHE
9.70 m²
VORRAUM
10.90 m²
W.C.
4.90 m²
VORGARTEN
GEHSTEIG
EINFAHRT
BETON

OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



BAUWERBER UND
GRUNDEIGENTÜMER: A

Helmut Bodenseer

BAULEITER UND
PLANVERFASSER:

INGENIEUR
HEINZ BODENSEER
STADTBAUMEISTER
3420 KRITZENDORF, HAUPTSTR. 144
Tel. 02243 / 44 85

Stadt Klosterneuburg
Stadtbauamt
Der Benützungsbewilligung zu Grunde gelegen
6 - 4078/ 1971.
Klbg., am 1973 02 26
Der Bürgermeister:
i.A.
Dipl. Ing. Hermann MEHL
Baurat

STADTGEMEINDE KLOSTERNEUBURG
POL. BEZIRK WIEN-UMGEBUNG

KRITZENDORF,
IM DEZEMBER 1972.

Geoportal | Stadtgemeinde Klosterneuburg



28.1.2026, 15:44:23

1:1,000

0 0.01 0.01 0.03 mi

0 0.01 0.03 0.05 km

Objektbeschreibung

Familienparadies in Kritzendorf

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise mit **6 Zimmern auf 3 Etagen 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 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** oder als **Büro** 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