

## Charmantes Haus in romantischer Waldrandlage



**Objektnummer: 2296**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

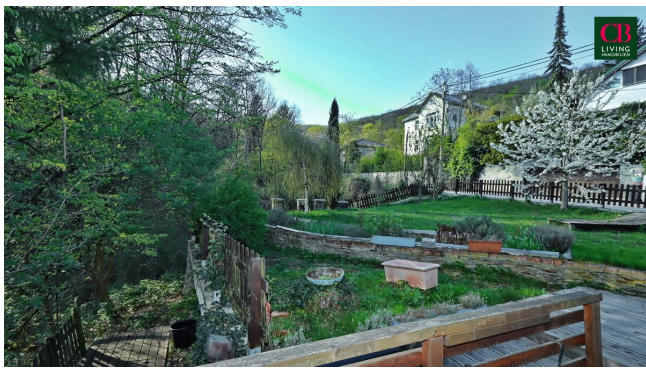
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Kritzendorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Gesamtmiete</b>	2.133,87 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.121,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,70 €
<b>USt.:</b>	12,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

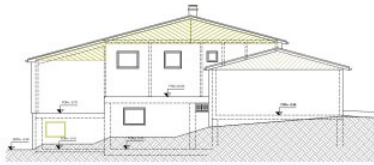


**Mag. Helga Macho**





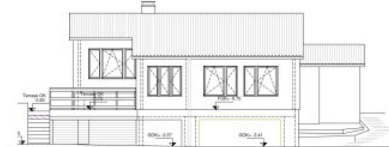




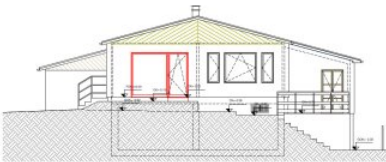
ANSICHT SÜDOST



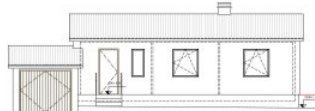
SCHNITT A - A



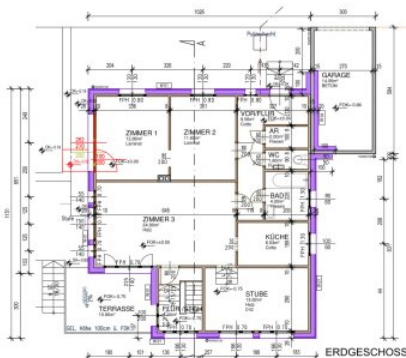
ANSICHT SÜDWEST zum Bach



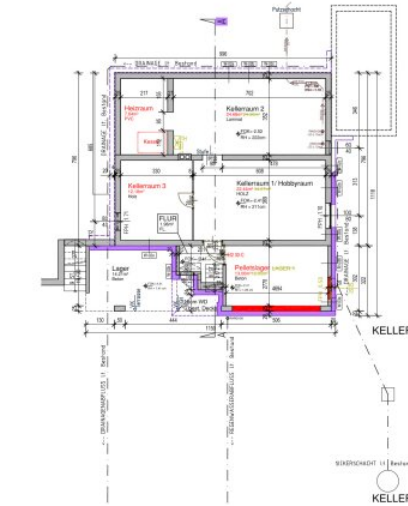
ANSICHT NORDWEST



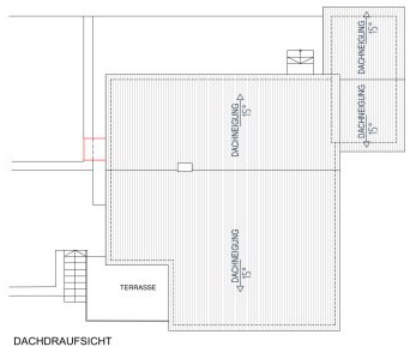
ANSICHT FELDSTRASSE



ERDGESCHOSS



KELLER



DACHRAUFICHT

**WÄNDEBAUTEN**

- 10.01 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.02 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.03 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.04 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.05 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.06 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.07 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.08 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.09 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.10 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.11 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.12 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.13 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.14 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.15 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.16 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.17 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.18 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.19 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.20 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.21 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.22 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.23 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.24 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.25 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.26 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.27 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.28 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.29 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.30 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.31 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.32 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.33 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.34 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.35 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.36 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.37 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.38 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.39 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.40 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.41 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.42 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.43 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.44 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.45 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.46 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.47 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.48 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.49 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.50 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz

**WÄNDEBAUTEN**

- 10.01 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.02 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.03 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.04 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.05 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.06 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.07 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.08 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.09 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.10 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.11 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.12 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.13 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.14 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.15 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.16 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.17 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.18 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.19 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.20 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.21 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.22 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.23 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.24 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.25 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.26 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.27 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.28 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.29 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.30 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.31 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.32 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.33 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.34 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.35 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.36 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.37 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.38 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.39 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.40 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.41 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.42 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.43 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.44 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.45 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.46 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.47 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.48 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.49 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz
- 10.50 VWS-Fassade 4/1, Loch 1/14, Holz



**Baugrub:**

Beim Bau des Planverfassers wird bestätigt dass die angeführten Auflagen und bauphysikalischen Angaben (U-Wert und jeweils der transparenten Bauteile bzw. Fensters der gegenständlichen Einrichtungsgegenstände mit dem Energieausweis bzw. Nachweis über den Wärmehaushalt) übereinstimmen, insbesondere hinsichtlich der Dicke sowie der Material- bzw. der Typen der Bauteile.



LAGEPLAN M500

Farbe	Legende	Fläche	ES	ES	ES
Neu	Neu	6,36 m²	11,88 m²	11,88 m²	11,88 m²
Bauort	Bauort	6,36 m²	11,88 m²	11,88 m²	11,88 m²
Abbruch	Abbruch	6,36 m²	11,88 m²	11,88 m²	11,88 m²
Wärmedämmung	Wärmedämmung	6,36 m²	11,88 m²	11,88 m²	11,88 m²
Beton / Schichten	Beton / Schichten	6,36 m²	11,88 m²	11,88 m²	11,88 m²

**EINREICHPLAN**

BAULICHE ÄNDERUNGEN: EINBAU EINES FENSTERS AN DER NW-FASSADE ANBRINGEN EINER WDVS-FASSADENDÄMMUNG 4-SEITIG

3400 KLOSTERNEUBURG - KRITZENDORF  
Feldstrasse 107

STRAßE	4760, 4761	NO	4760, 4761	GRUND
NO	1420	UNGENÜG		



**PLANSTAND 01.05.2024**

PLANSTAND	01.05.2024
DR. THOMAS SCHWAGER-EXELL	
MARKTSTRASSE 16, 3400 KLOSTERNEUBURG	
0664 811 66 40	
thomas.schwager@ema.net	

PROJEKTNAME	DP36
PLANKEN	EP 061
DATE	16.04.2024
MASSSTAB	1:100
FORMAT	A4 (210 x 297)
DRUCK	...
ZEICHNER	...
PRÜFER	...

## Objektbeschreibung

Dieses schöne, sonnendurchflutete Miethaus wurde in den letzten Jahren aufwendig und liebevoll saniert und garantiert eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Hier kommen Naturliebhaber auf ihre Rechnung!

Am Waldrand gelegen, reicht diese Liegenschaft bis zu einem kleinen Bach und bietet sogar einen entzückenden Waldpavillion, in dem man nicht nur die Geräuschkulisse der Natur genießen sondern auch diverse Wildtiere beobachten kann.

Trotz dieser Idylle liegt das Haus nur ca. 1km vom Bahnhof Kritzendorf entfernt, von dem aus man in 14 Minuten nach Heiligenstadt gelangt. Auch eine Buslinie ist vorhanden, die unter anderem direkt vor diversen Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten hält.

Der weitgehend ebene, sonnige Garten bietet wunderschöne Obstbäume und eine liebevolle Bepflanzung.

Die gemütliche Terrasse verwöhnt mit Sonne bis zum frühen Abend.

Bei der Generalsanierung wurden neben der Fassade, die Fenster, die Heizung, die Leitungen, die Küche und das Bad erneuert.

Im Keller wurde eine Sauna, eine Dusche und ein WC installiert. Das Zimmer im Untergeschoß ist sowohl als Schlafzimmer als auch als Gästebereich bestens nutzbar.

Zusätzlich gibt es reichlich Platz für Hobby und Stauraum.

Eine moderne, vollautomatische Pelletsheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen.

Der alte Kachelofen im Wohnzimmer wurde neu schamottiert und ist ebenfalls funktionstüchtig.

Eine Garage ist zwar vorhanden, diese steht aber den künftigen Mietern frühestens mit Ende des Jahres zur Verfügung, da diese als Möbellager vorübergehend benötigt wird.

*Das Haus gliedert sich wie folgt:*

### **Erdgeschoß:**

- Vorzimmer

- Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten
- 2 Schlafzimmer
- Küche
- Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Bad mit Wanne
- WC
- Abstellraum

**Untergeschoß:**

- großes Zimmer
- großer Raum für Hobby mit Sauna, Dusche und WC
- Abstellraum
- Kellerraum
- Technikraum
- Pelletsraum

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap