

Charmantes Haus in romantischer Waldrandlage



Objektnummer: 2296

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

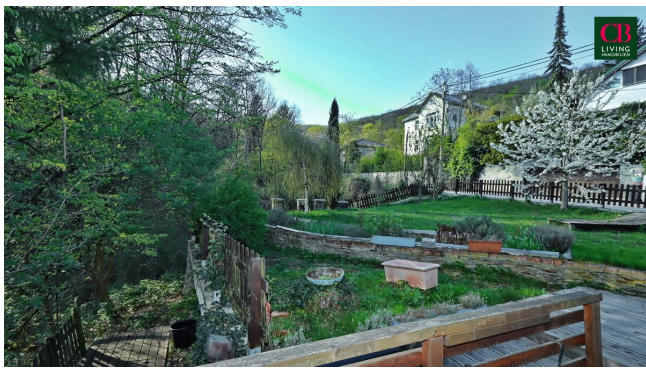
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kritzendorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	207,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	2.133,87 €
Kaltmiete (netto)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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

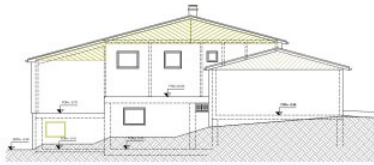


Mag. Helga Macho





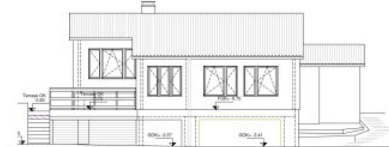




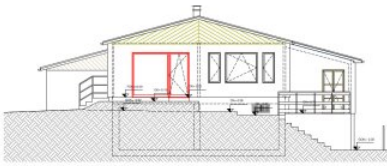
ANSICHT SÜDOST



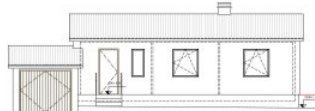
SCHNITT A - A



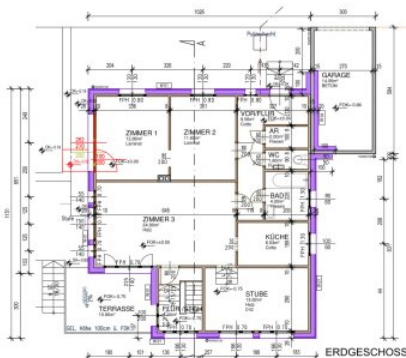
ANSICHT SÜDWEST zum Bach



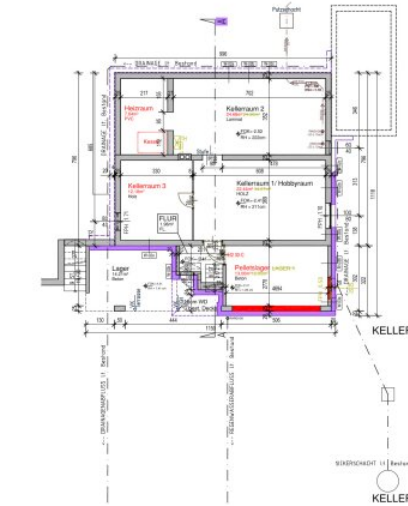
ANSICHT NORDWEST



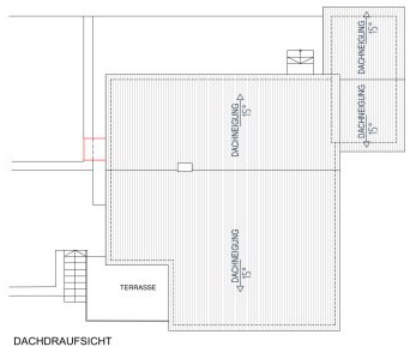
ANSICHT FELDSTRASSE



ERDGESCHOSS



KELLER



DACHRAUFICHT

WÄNDEBAUTEN

- 10.01 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.02 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.03 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.04 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.05 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.06 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.07 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.08 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.09 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.10 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.11 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.12 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.13 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.14 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.15 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.16 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.17 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.18 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.19 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.20 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.21 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.22 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.23 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.24 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.25 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.26 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.27 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.28 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.29 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.30 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.31 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.32 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.33 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.34 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.35 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.36 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.37 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.38 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.39 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.40 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.41 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.42 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.43 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.44 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.45 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.46 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.47 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.48 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.49 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.50 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.51 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.52 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.53 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.54 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.55 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.56 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.57 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.58 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.59 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.60 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.61 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.62 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.63 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.64 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.65 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.66 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.67 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.68 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.69 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.70 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.71 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.72 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.73 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.74 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.75 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.76 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.77 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.78 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.79 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.80 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.81 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.82 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.83 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.84 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.85 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.86 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.87 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.88 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.89 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.90 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.91 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.92 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.93 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.94 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.95 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.96 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.97 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.98 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.99 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 11.00 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz

WÄNDEBAUTEN

- 10.01 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.02 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.03 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.04 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.05 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.06 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.07 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.08 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.09 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.10 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.11 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.12 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.13 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.14 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.15 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.16 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.17 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.18 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.19 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.20 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.21 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.22 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.23 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.24 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.25 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.26 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.27 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.28 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.29 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.30 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.31 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.32 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.33 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.34 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.35 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.36 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.37 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.38 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.39 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.40 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.41 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.42 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.43 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.44 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.45 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.46 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.47 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.48 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.49 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.50 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.51 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.52 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.53 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.54 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.55 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.56 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.57 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.58 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.59 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.60 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.61 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.62 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.63 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.64 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.65 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.66 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.67 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.68 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.69 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.70 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.71 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.72 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.73 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.74 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.75 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.76 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.77 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.78 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.79 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.80 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.81 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.82 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.83 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.84 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.85 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.86 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.87 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.88 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.89 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.90 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.91 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.92 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.93 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.94 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.95 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.96 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.97 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.98 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 10.99 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz
- 11.00 VWS-Fassade 4/11, Loch 1/14, Holz



Baugrub:

Beim Bau des Planverfassers wird bestätigt dass die angeführten Aufbauten 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	11,86 m²	11,86 m²	11,86 m²
Bauort	Bauort	6,36 m²	11,86 m²	11,86 m²	11,86 m²
Abbruch	Abbruch	6,36 m²	11,86 m²	11,86 m²	11,86 m²
Wärmedämmung	Wärmedämmung	6,36 m²	11,86 m²	11,86 m²	11,86 m²
Beton / Schichten	Beton / Schichten	6,36 m²	11,86 m²	11,86 m²	11,86 m²

EINREICHPLAN

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

3400 KLOSTERNEUBURG - KRITZENDORF
Feldstrasse 107

OBJEKTS-NR.	4763, 4763/1	NO	4763/107 Kitzendorfer	OBJEKTS-NR.
NO	1420	UNGENÜGEND		



PLANSTAND 01.05.2024

PLANLEITER UND VERFASSER:
Dr. Thomas Schwagerl-Exell
Marktplatz 16, 3400 Kitzendorfer
0664 811 66 40
thomas.schwagerl@gmx.net

PROJEKT-NR.	DP36
PLANKR.	EP 061
DATE	15.04.2024
MASSSTAB	1:100
FORMAT	A4 210 x 297
DRUCK	...
ZEICHNER	...
GEPRÜFT	...
VERLEHRT	...



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