

**PROVISIONSFREI - Grünblick, Freiflächen, viele Zimmer  
und HWB A+ !**



**Objektnummer: 6710**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3420 Kritzensdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	237,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	949.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

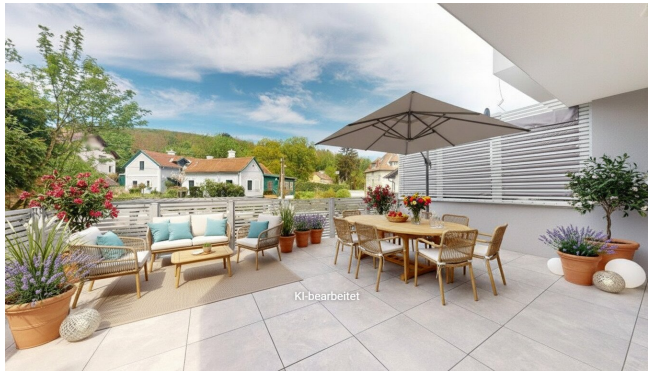
Provision bezahlt der Abgeber.

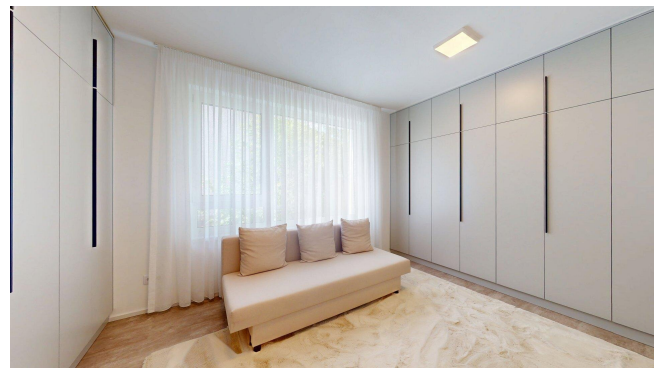
## Ihr Ansprechpartner

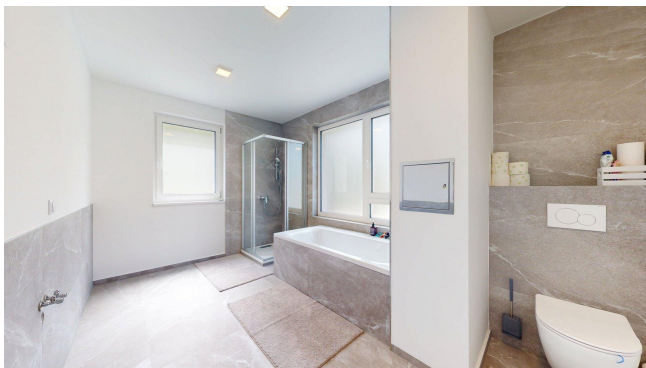


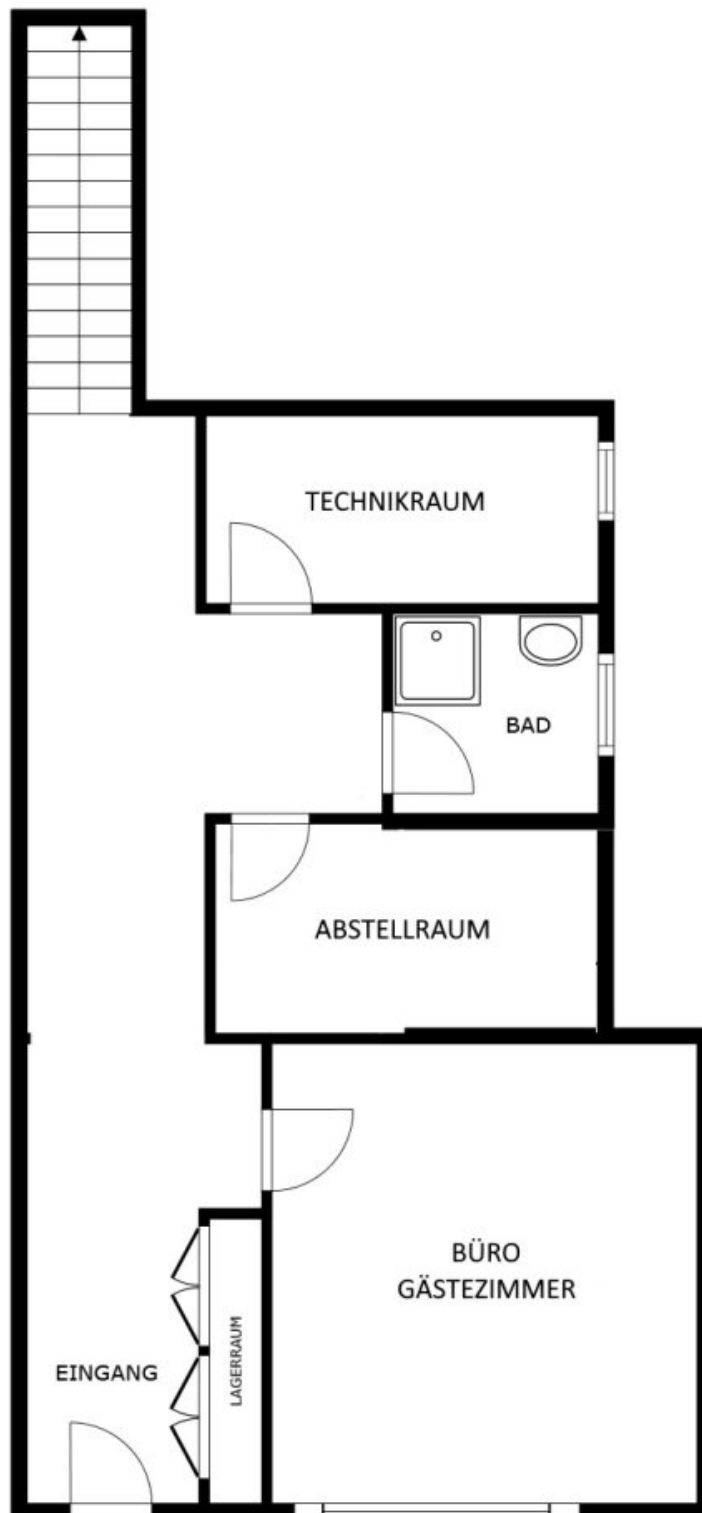
**Manuel Plachner**

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH

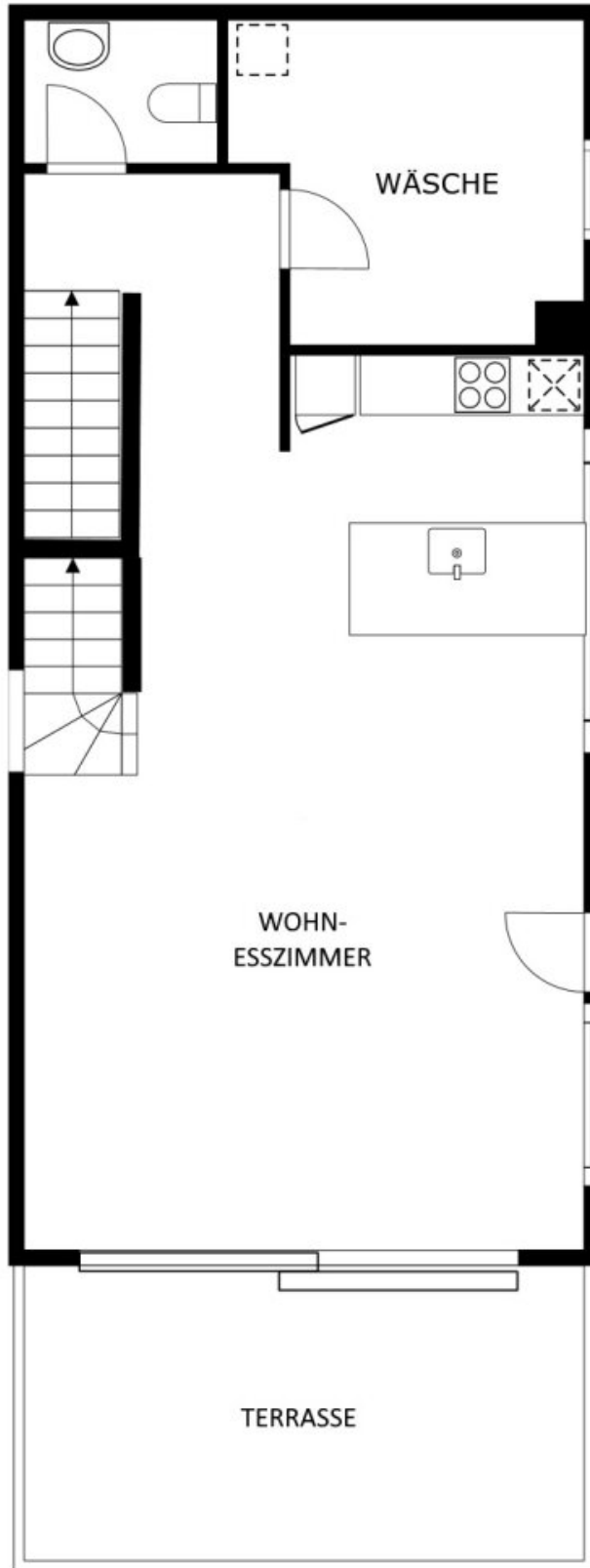






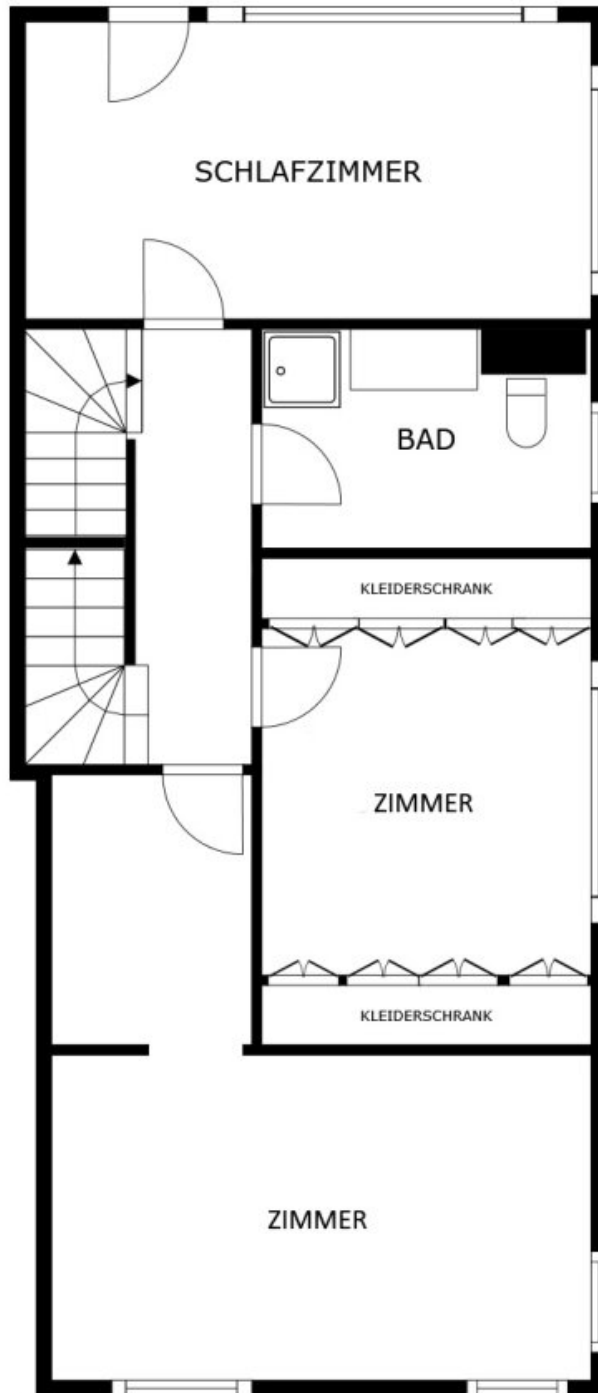


KELLERGESCHOSS

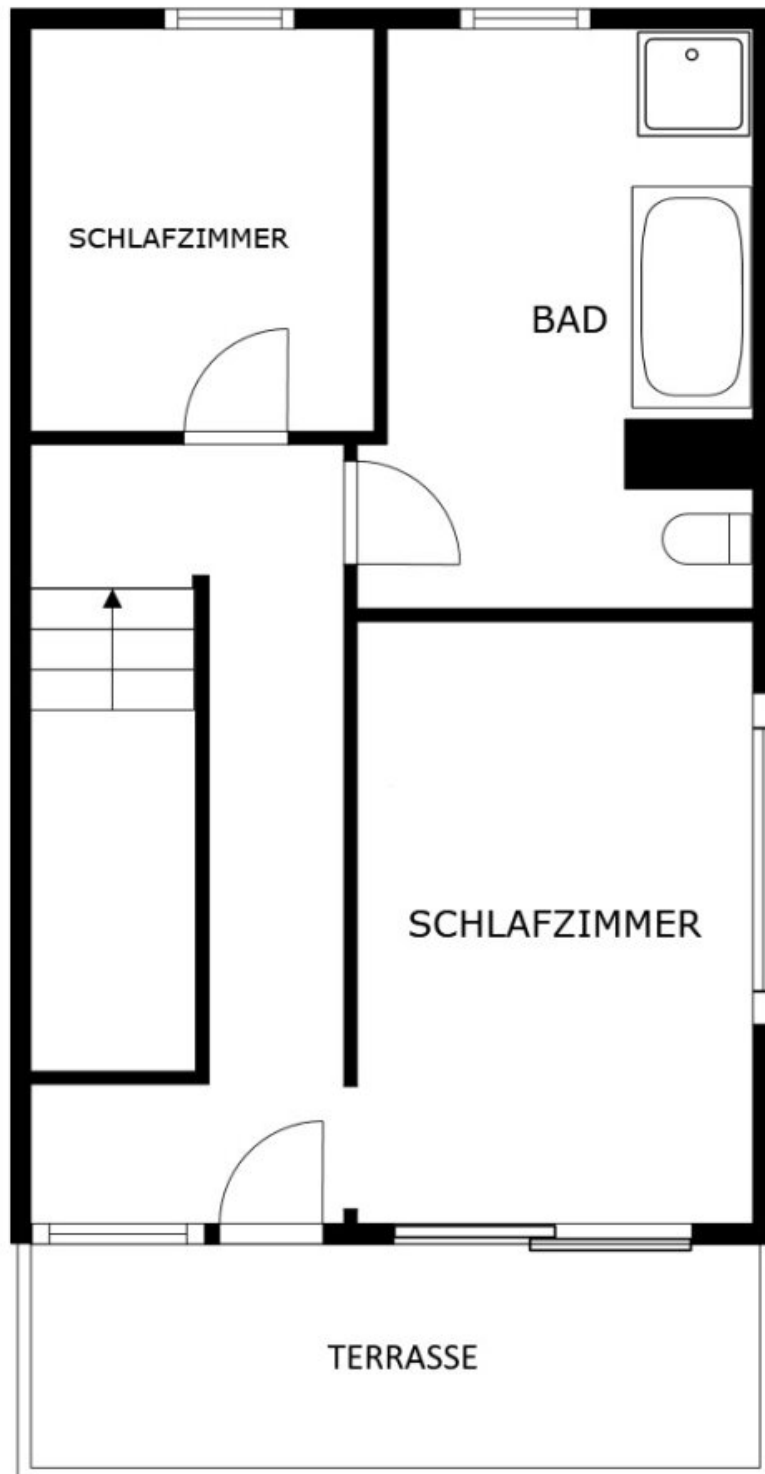


WOHNEBENE / 1. OG

TERRASSE



2. OG



3. OG

## Objektbeschreibung

### Doppelhaushälfte in Kritzendorf – viel Platz für Familien mit Grünblick

In der Ziegelofengasse 5 in Kritzendorf bietet diese moderne Doppelhaushälfte ein großzügiges Zuhause für Familien, die viele Zimmer, klare Rückzugsbereiche und zeitgemäßen Wohnkomfort suchen. **Das Haus eignet sich ideal für Kinder, Homeoffice, Gäste oder Hobbys und spricht besonders Menschen an, die viel Wohnraum, aber keinen übermäßig großen Garten betreuen möchten.**

Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, mehrere gut nutzbare Ebenen, Wohnkeller, drei Terrassen, Gartenflächen und der Blick ins Grüne schaffen ein sehr alltagstaugliches Wohnkonzept. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung auf allen Ebenen, dreifach verglaste Fenster, außenliegender Sonnenschutz, LAN-Anschlüsse, Carport mit E-Mobilitätsvorbereitung sowie fGEE A+ unterstreichen den modernen Standard.

Die Lage verbindet Ruhe, Naturbezug und gute Erreichbarkeit: Nahversorgung, Bus, Bahnhof, Kindergarten und Schule befinden sich in angenehmer Entfernung, Klosterneuburg und Wien sind gut angebunden. Eine passende Gelegenheit für Familien, die in Kritzendorf stadtnah, modern und mit viel Platz wohnen möchten.

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: [m.plachner@advanta.at](mailto:m.plachner@advanta.at), steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

#### Infrastruktur / Entfernungen

##### Gesundheit

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <1.500m

##### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m

##### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <3.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap