

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



Objektnummer: 6723

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,00 m ²
Nutzfläche:	237,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	32,00 m ²
Keller:	61,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	949.000,00 €
Provisionsangabe:	

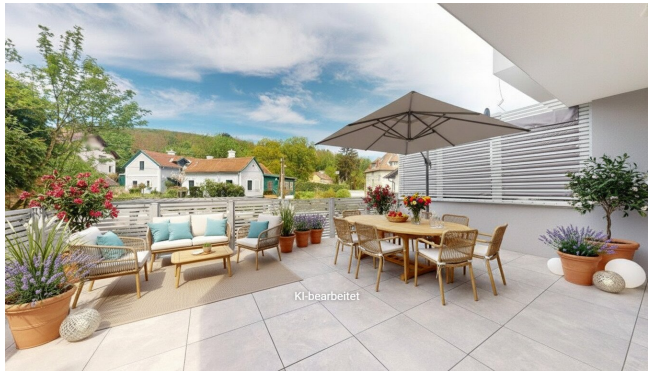
Provision bezahlt der Abgeber.

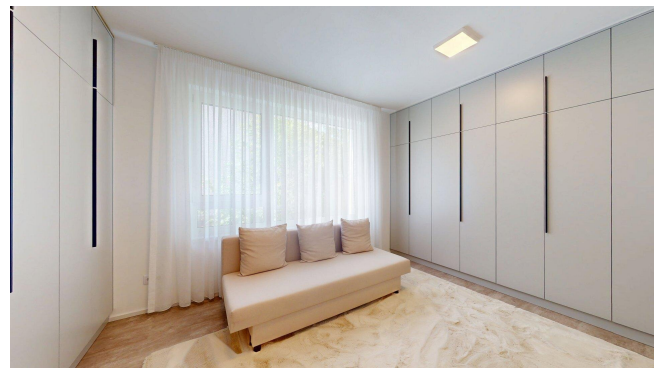
Ihr Ansprechpartner

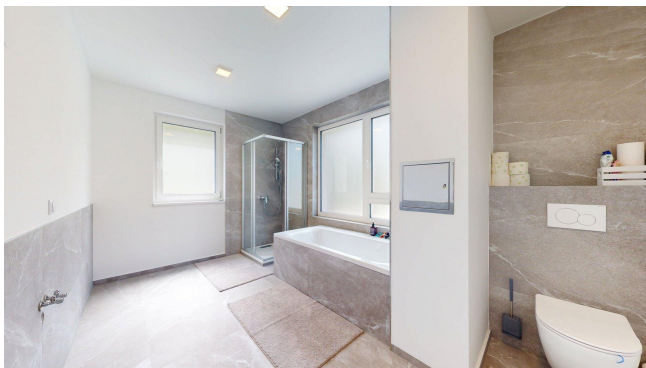


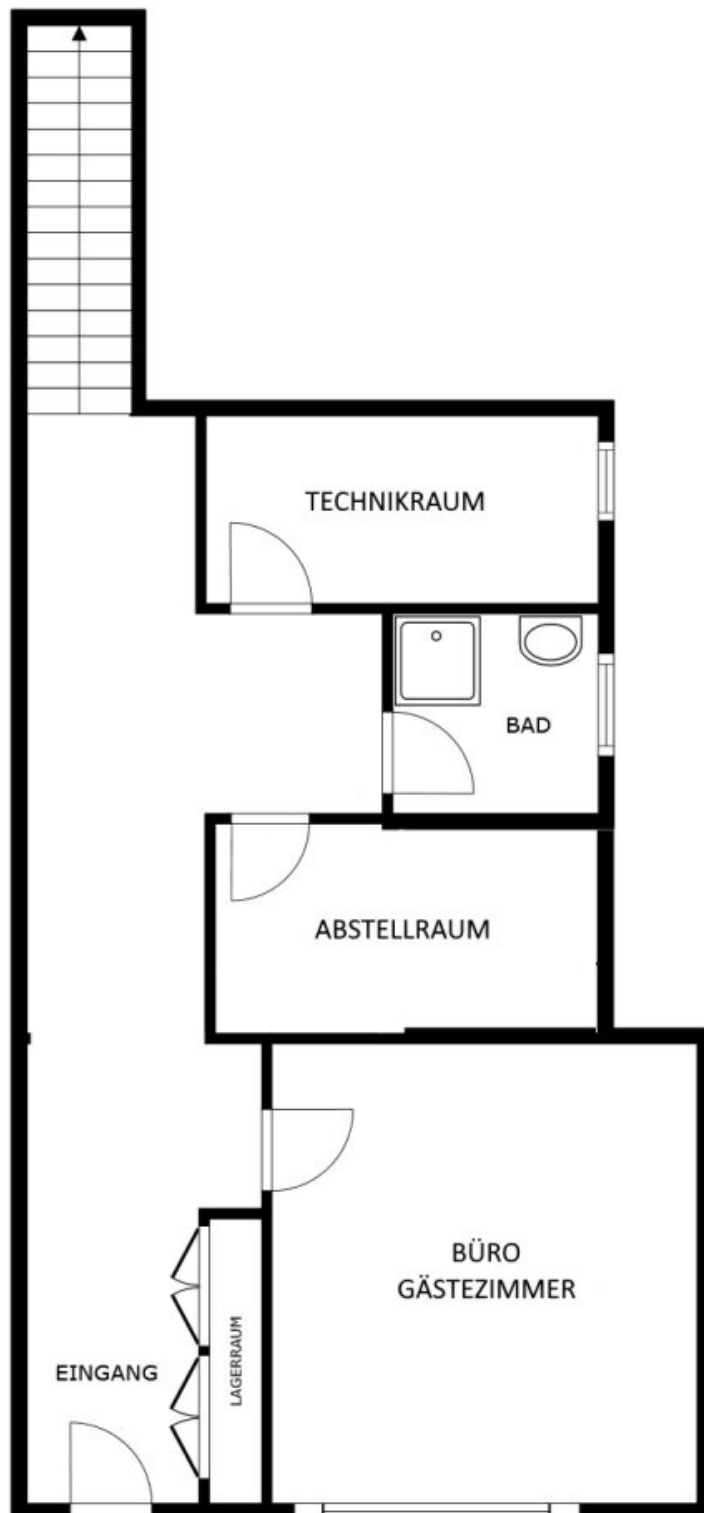
Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

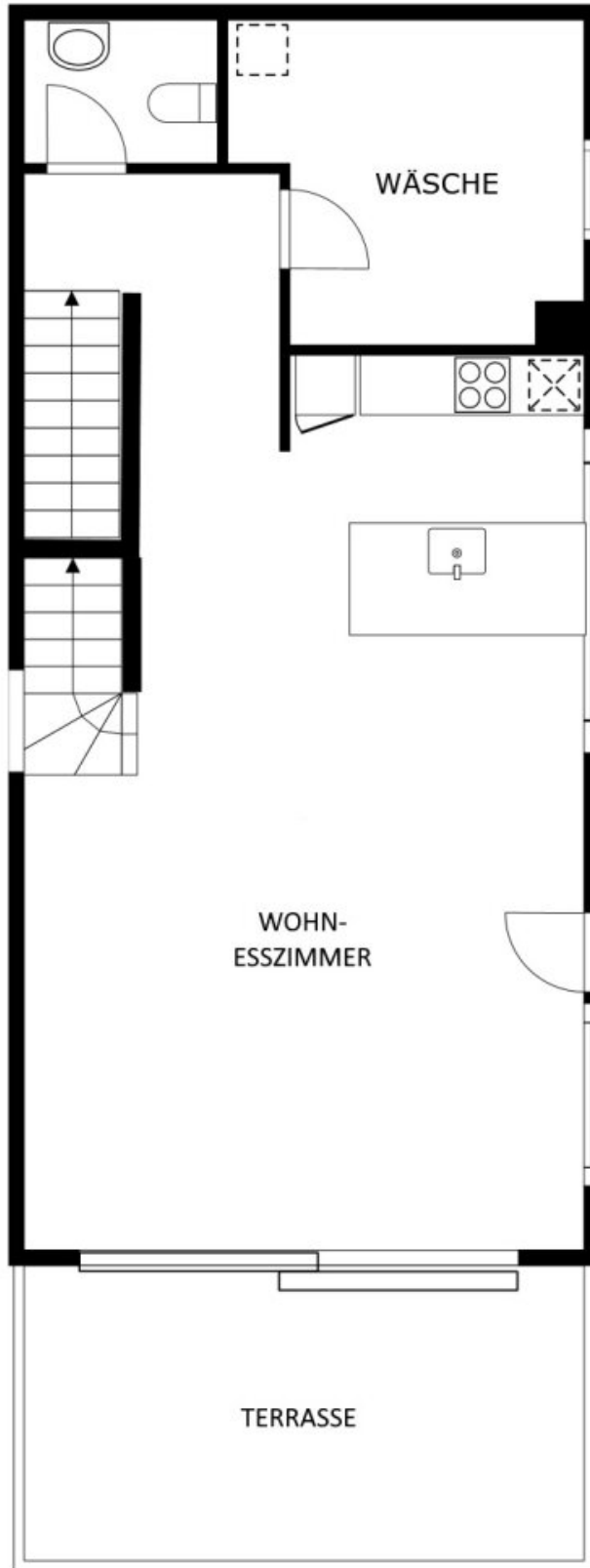






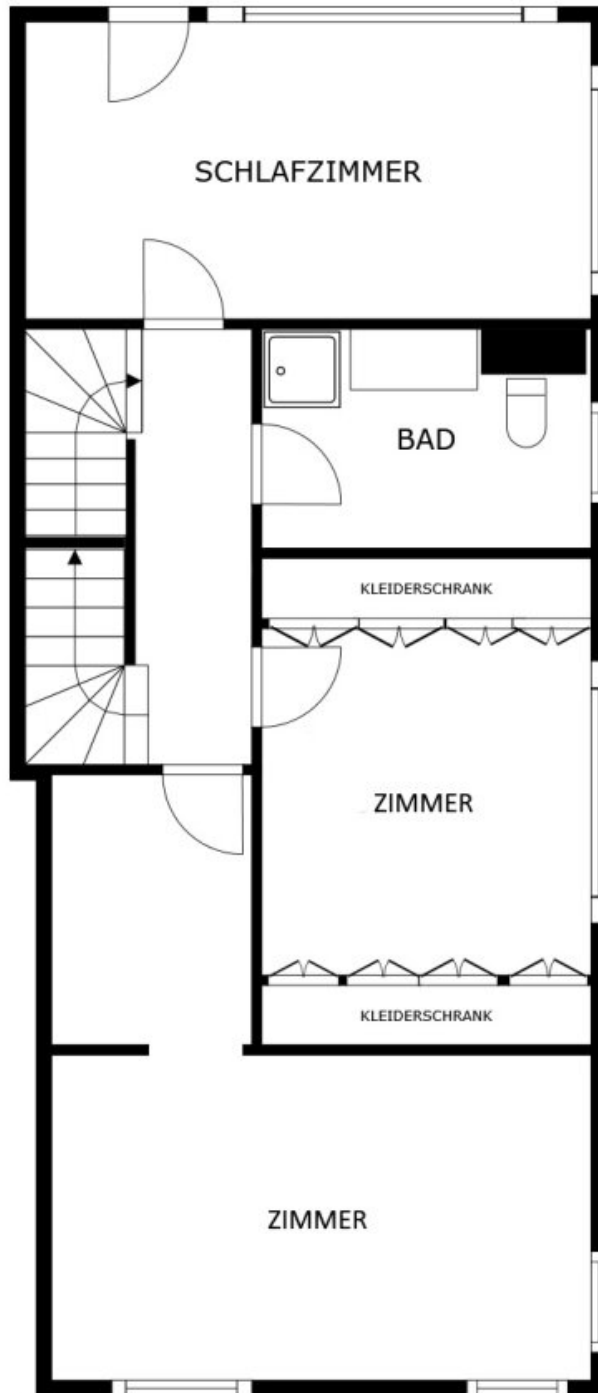


KELLERGESCHOSS

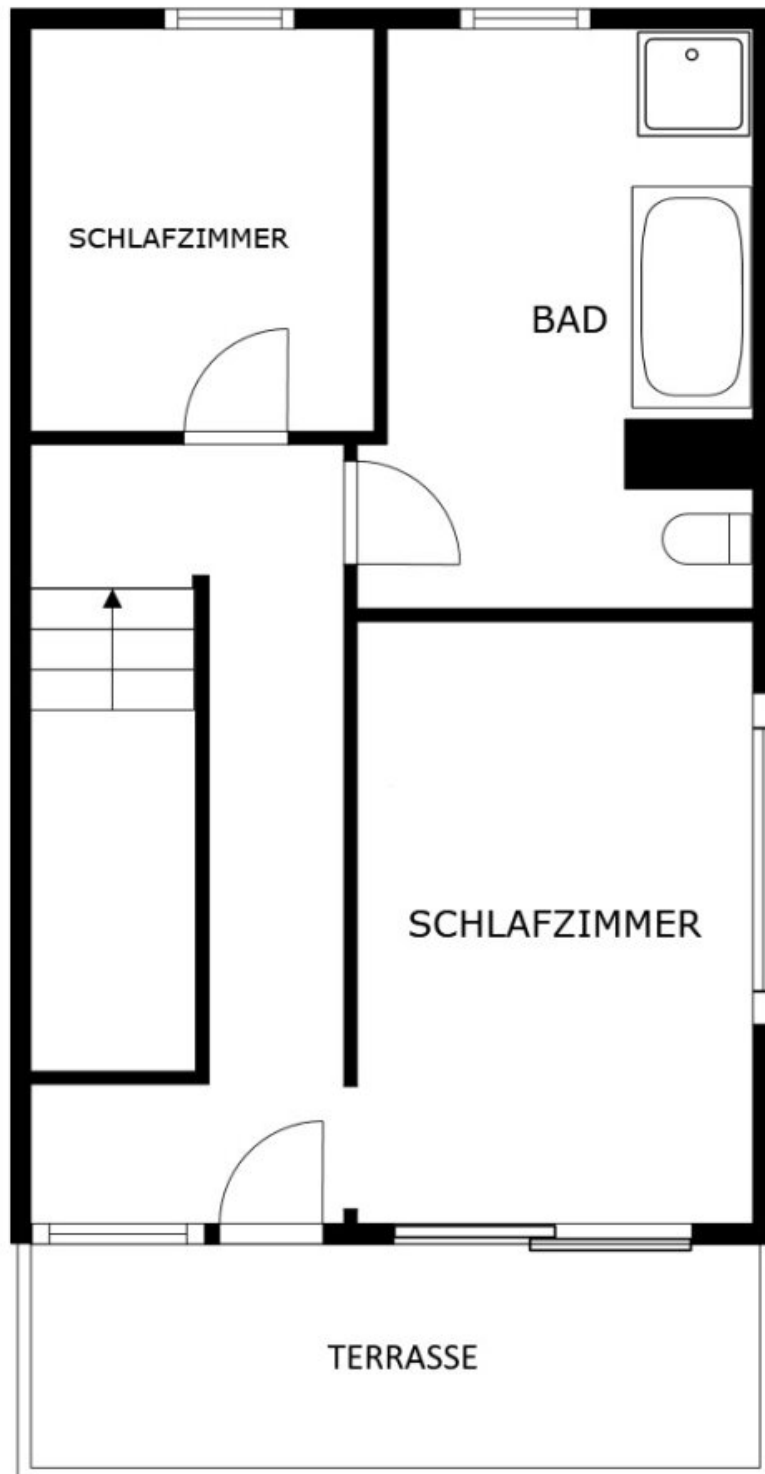


WOHNEBENE / 1. OG

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, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap