

## Nächster Halt: Kritzensdorf!



Ausblick vom Balkon

**Objektnummer: 1195**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3420 Kritzendorf
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

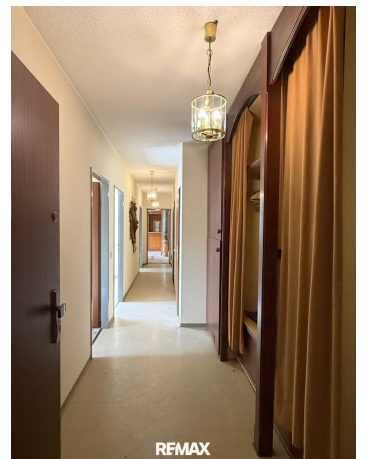
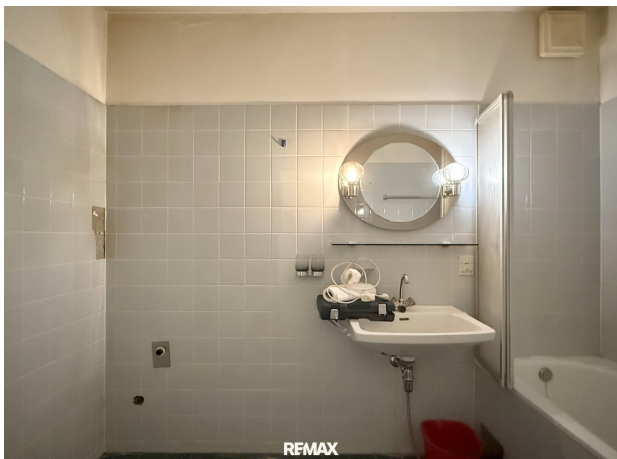


**Mag. András Vécsey**

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg











## Objektbeschreibung

Die Donau vor der Tür, der Wienerwald in unmittelbarer Nähe und Wien nur eine kurze Zugfahrt entfernt. Viele kommen zum Baden hierher, andere zum Radfahren oder Spaziergehen. Und manche bleiben einfach für immer.

Wer hier wohnen möchte, findet diese Wohnung ganz oben im zweiten und zugleich letzten Stock eines Hauses aus dem Jahr 1987. Eine Wohnung, die heute vielleicht nicht mehr ganz dem Zeitgeist entspricht, deren Aufteilung aber auch fast vier Jahrzehnte später noch erstaunlich gut funktioniert.

Ganz oben wohnt es sich ohnehin immer ein bisschen angenehmer. Kein Nachbar mehr über einem, dafür viel Licht und dieser leicht besondere Charakter, den Dachgeschosswohnungen oft mitbringen.

Gleich nach dem Eintreten befindet sich rechter Hand die Garderobe. Auf der linken Seite liegt das erste Zimmer, ein heller Raum mit leichten Dachschrägen und einem kleinen Mauervorsprung beim Fenster.

Daneben folgt ein weiteres Zimmer. Von hier aus gelangt man auf den Balkon. Klein, aber vorhanden. Und jeder, der schon einmal in einer Wohnung ohne Balkon gelebt hat, weiß, wie viel das wert sein kann.

Weiter hinten schließt die Küche an. Dank des großen Dachflächenfensters ist sie angenehm hell und wirkt deutlich freundlicher, als man es von vielen klassischen Küchen dieser Größe erwarten würde.

Bevor man schließlich ins Wohnzimmer gelangt: der größte Raum der Wohnung. Freundlich, hell und mit den Dachschrägen, die bei einer Wohnung ganz oben einfach dazugehören.

Durch die Fenster fällt der Blick ins Grüne und hinauf Richtung Wienerwald. Gerade im Frühling und Sommer merkt man hier schnell, dass Kritzendorf nicht ohne Grund zu den beliebtesten Wohngebieten entlang der Donau zählt.

Zurück Richtung Eingang befinden sich noch der Abstellraum, das Badezimmer mit Badewanne sowie das separate WC. Das Badezimmer fällt dabei erfreulich großzügig aus und bietet deutlich mehr Platz, als man es in vielen Wohnungen dieser Größe erwarten würde.

Man sieht der Wohnung an, dass sie in den letzten Jahrzehnten gelebt wurde. Wer hier einzieht, wird so ziemlich alles erneuern wollen. Dafür muss man später aber nicht mit den Entscheidungen anderer leben, sondern kann vieles gleich so machen, wie man es selbst haben möchte.

Im Erdgeschoss gibt es noch einen ca. 10 m<sup>2</sup> großen Keller, der selbstverständlich ebenfalls zur Wohnung gehört. Wirklich riesig groß, fast wie ein separates Zimmer. Genug Platz für Fahrräder, Sportausrüstung, Weihnachtsdekoration und all die Dinge, die man zwar selten braucht, aber trotzdem nicht wegwerfen möchte.

Besonders schön ist aber eigentlich das, was fast vor der Haustüre beginnt. Die Donau, das Strombad, Spaziergänge am Wasser, Radtouren, Laufrunden oder einfach ein Feierabend im Grünen. Und der Bahnhof praktisch ums Eck. Eine Kombination, die im Alltag besonders angenehm ist.

Verbinden Sie die Besichtigung mit einem Besuch im Strombad, Sie werden begeistert sein, was Kritzendorf alles zu bieten hat, ich freue mich jedenfalls schon auf Ihren Anruf.

Der Preis: € 225.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)