

**Garten, Terrasse & viel Platz: Großzügige
4-Zimmer-Wohnung für gemütliche Sommerabende in
Kritzendorf**



Objektnummer: 7419/269

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	112,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	57,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	236,16 €
USt.:	27,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

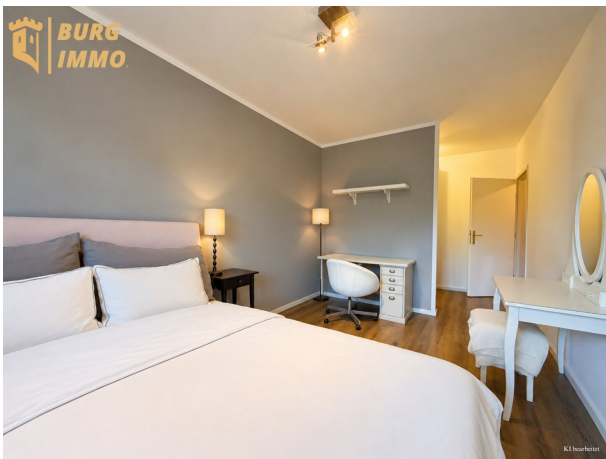


BURG IMMO TEAM

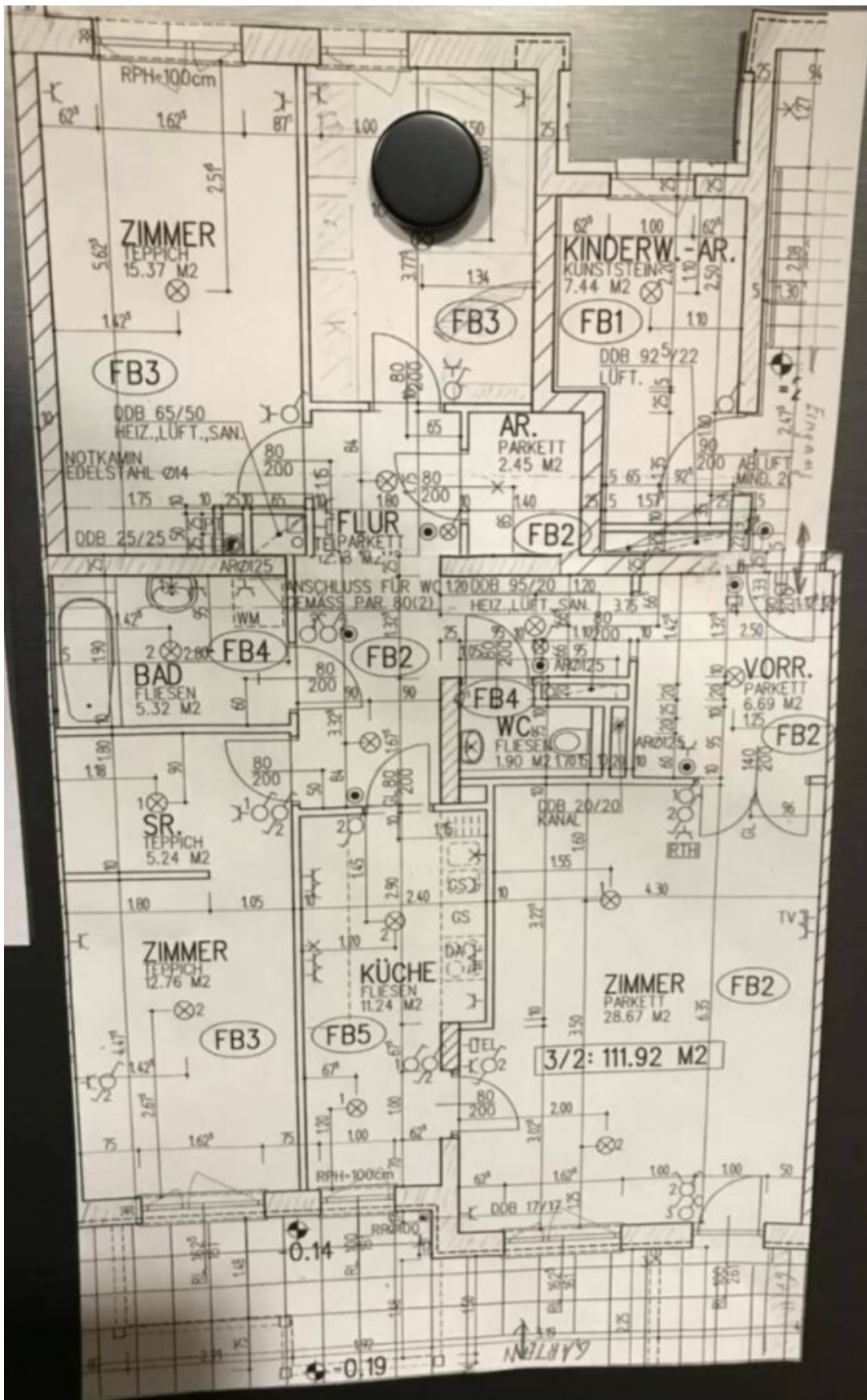
BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Eigentumswohnung mit Terrasse, Gartenanteil und Tiefgaragenplatz im historischen **Mauerbacherhof** in Kritzendorf/Klosterneuburg. Die Wohnung befindet sich barrierefrei im Erdgeschoss und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegter Wohnanlage und attraktivem Außenbereich.

Die Wohnfläche beträgt ca. **112 m²** und verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, eine abgetrennte moderne Küche, drei Schlafzimmer, einen großen Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Abstellraum.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum **Garten**. Der Garten ist nach Osten ausgerichtet und bietet dadurch angenehmes Morgen- und Vormittagslicht. Die teilweise überdachte Terrasse schafft einen geschützten Platz im Freien und eignet sich ideal für entspannte Stunden, ein Frühstück im Grünen oder gemütliche Sommertage.

Die drei weiteren Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleidezimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder Personen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel verbinden möchten.

Die gesamte Anlage wurde im Jahr **1998 bautechnisch hochwertig errichtet** und besticht durch ihren besonderen Charakter: eine parkähnliche Anlage, übersichtlich angeordnete Baukörper, ein angenehmes Nachbarschaftsgefüge sowie eine gewisse Abgeschlossenheit nach außen. Gerade für Familien mit Kindern bietet diese Wohnanlage dadurch ein besonders angenehmes und geschütztes Wohnumfeld.

Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- großzügiger Vorraum
- großes Wohnzimmer mit Essbereich
- direkter Ausgang vom Wohnzimmer auf die Terrasse und in den Garten
- abgetrennte moderne Küche
- drei flexibel nutzbare Zimmer

- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Abstellraum
- Terrasse mit teilweiser Überdachung
- ca. 80 m² Gartenanteil in Südostausrichtung
- Kellerraum
- Tiefgaragenplatz

Wohnen mit Garten

Der private Gartenanteil verleiht der Wohnung einen besonderen Wohnwert. Durch den direkten Zugang vom Wohnzimmer wird der Außenbereich zu einer natürlichen Erweiterung des Wohnraums. Die teilweise überdachte Terrasse bietet einen geschützten Platz im Freien und ist vielseitig nutzbar – ob als gemütlicher Sitzbereich, Spielbereich für Kinder oder Rückzugsort im Grünen.

Die Ausrichtung sorgt für freundliche Lichtverhältnisse, insbesondere am Morgen und Vormittag. Dadurch eignet sich der Garten ideal für einen entspannten Start in den Tag, ohne in den heißen Sommermonaten dauerhaft der intensiven Nachmittagssonne ausgesetzt zu sein.

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in Kritzendorf, einem beliebten Ortsteil von Klosterneuburg. Die Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit und eignet sich besonders für Menschen, die Ruhe, Grünraum und dennoch eine gute Anbindung an Wien schätzen.

Highlights der Umgebung

- beliebte Wohnlage im Raum Klosterneuburg
- naturnahes Umfeld zwischen Donau und Wienerwald
- angenehme, gewachsene Ortsstruktur
- hoher Freizeitwert durch Spazier-, Rad- und Erholungsmöglichkeiten

- gute Verbindung nach Klosterneuburg und Wien
- attraktives Umfeld für Familien, Paare und Pendler
-

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung im historischen Mauerbacherhof bietet eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort, Garten, Terrasse, Tiefgaragenplatz und angenehmer Wohnanlage.

Besonders hervorzuheben sind:

- ca. 112 m² Wohnfläche
- 4 gut nutzbare Zimmer
- barrierefreie Erdgeschosslage
- großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich
- ca. 80 m² Gartenanteil mit Ostausrichtung und teilweise überdachte Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz (2 Besucherparkplätze gibt es auch)

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Personen, die ein großzügiges Zuhause mit Garten, guter Raumaufteilung und hoher Lebensqualität suchen.

Ein Video und ein 360-Grad-Rundgang folgen in Kürze.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse

- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Hinweis: Einige in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap