Ihr Rückzugsort im Grünen – Familienhaus mit Pool, Balkon & Garage!



Objektnummer: 7419/271

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	121,00 m²
Nutzfläche:	162,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	44,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 125,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	640.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188


BURG
IMMO
GESTALTUNGSMÖGLICHKEIT
- Raum für Ihre Ideen
KI bearbeitet


BURG
IMMO
KI-bearbeitet


BURG
IMMO













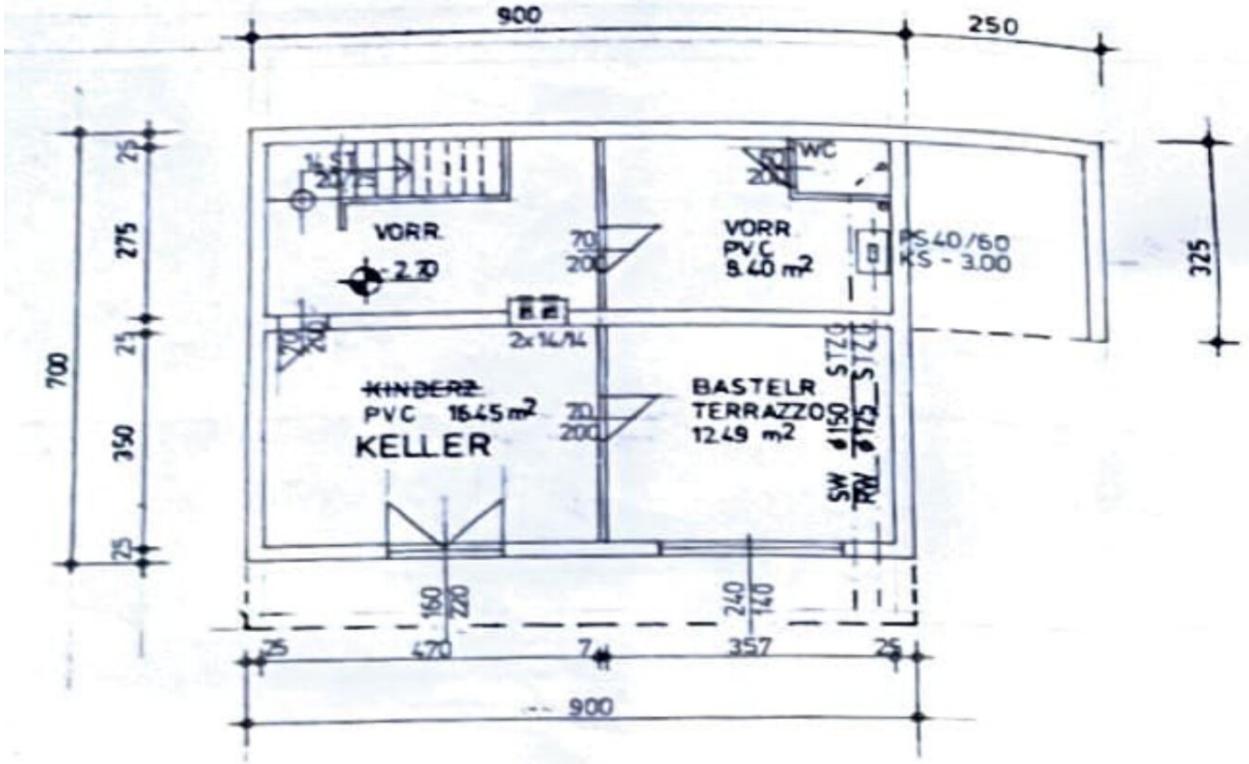

BURG
IMMO
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

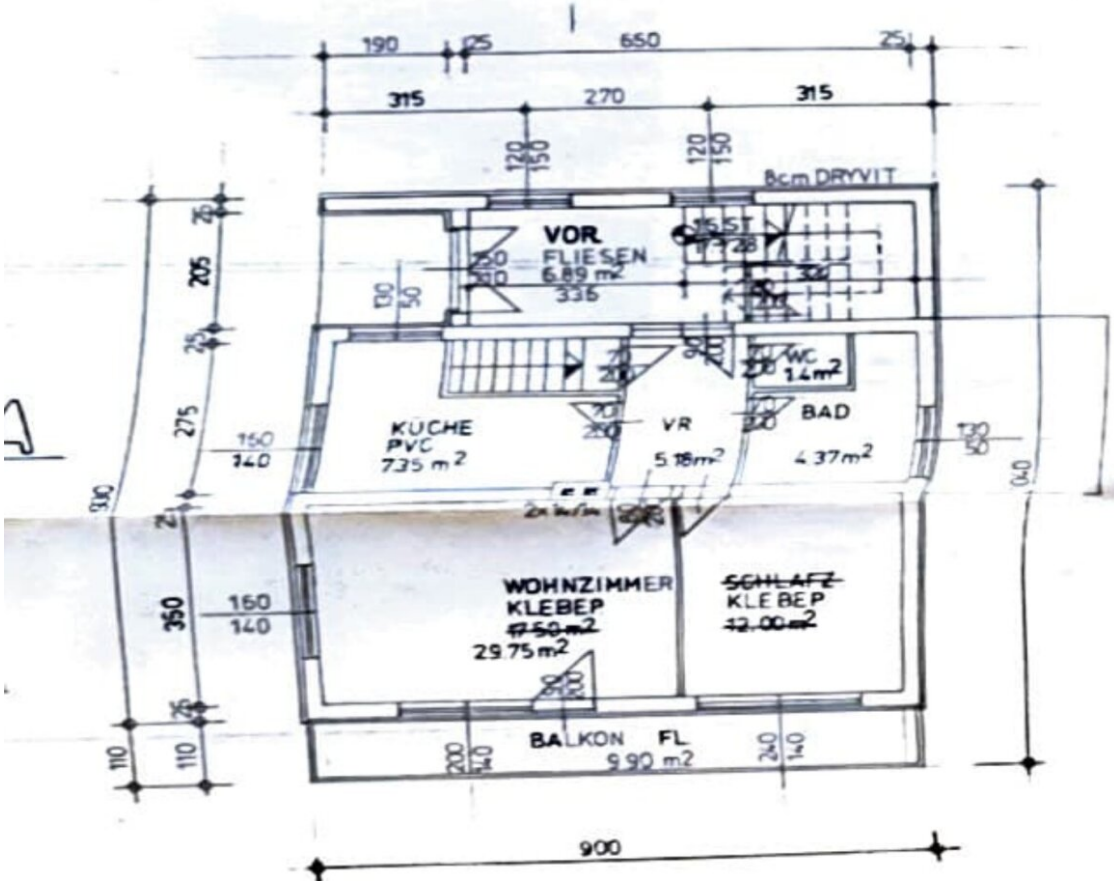

BURG
IMMO


BURG
IMMO
KI BEARBEITET

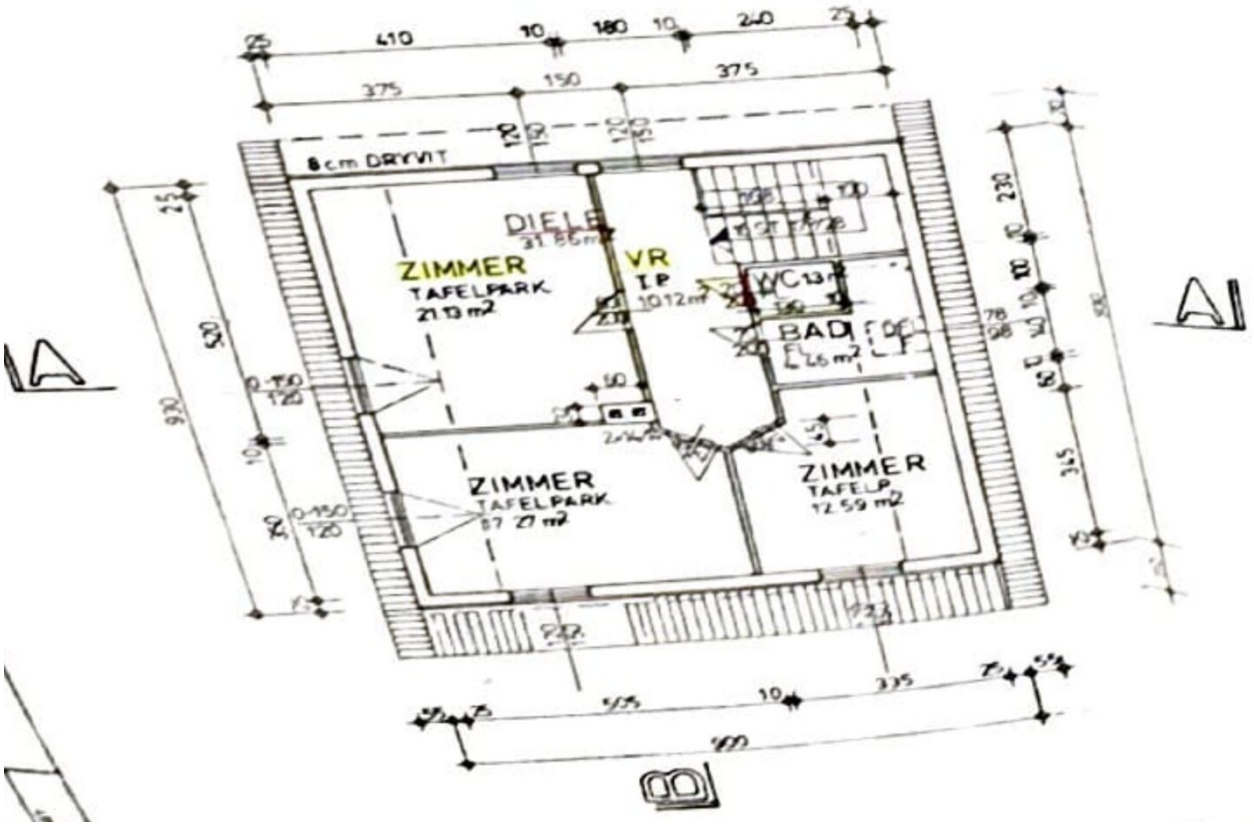
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Dieses großzügige Familienhaus in Kritzendorf überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept auf mehreren Ebenen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großes Wohnzimmer mit Balkon, eine Küche, ein Abstellraum, ein separates WC sowie ein Badezimmer. Das Obergeschoss bietet ein weiteres großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, zwei Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC und Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großen Keller mit zwei vielseitig nutzbaren Räumen – ideal etwa als Homeoffice, Hobby- oder Gästebereich – mit direktem Zutritt auf die Terrasse sowie zusätzlichem WC. Auf einem großzügigen Grundstück von **1.007 m²** präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus als besondere Wohnimmobilie für alle, die Ruhe, Natur und Wohnqualität in harmonischer Verbindung suchen. Das Haus vereint den Charakter eines gewachsenen Bestandsobjekts mit zahlreichen Modernisierungen und bietet ein Wohnumfeld, das sowohl als Familienwohnsitz als auch als stilvoller Rückzugsort überzeugt.

Das ursprünglich **1967 errichtete** Haus wurde in den **1990er-Jahren aufgestockt und umfassend renoviert**. Im Laufe der Jahre erfolgten weitere wertvolle Ergänzungen, wodurch die Liegenschaft heute mit einer gelungenen Kombination aus Charme, Funktionalität und modernem Komfort überzeugt.

Besonders hervorzuheben sind der **beheizbare gemauerte Pool mit Wärmepumpe**, der **gepflegte Garten mit altem Baumbestand**, die **beidseitige Zufahrt** sowie die **Garage mit zusätzlichem Carport**. Die erhöhte Lage und der grüne Außenbereich verleihen der Immobilie eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Jetzt virtuell besichtigen!

Highlights der Immobilie

Außenbereich & Grundstück

- großzügiges Grundstück mit ca. 1.007 m²
- gepflegter Garten in sanfter Hanglage
- alter Baumbestand
- traumhafte Aussicht
- beidseitige Zufahrt
- zwei Terrassen

- ein Balkon
- beheizbarer, gemauerter Pool mit moderner Wärmepumpe

Parken & Nebenflächen

- großzügige Garage
- zusätzlicher Carport
- Geräteschuppen
- zusätzlicher Stauraum am Dachboden der Garage

Wohnen & Komfort

- stilvolle Parkett- und Fliesenböden
- hochwertige DAN-Einbauküche (erneuert 2015)
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Alarmanlage
- eingebauter Wertheim-Tresor

Heizung & Wohnklima

- Gaszentralheizung
- Schwedenofen im Kellergeschoss
- Kachelofen im Dachgeschoss

Raumaufteilung

Kellergeschoss – ca. 50 m²

- 2 Kellerräume

- 2 weitere Zimmer
- direkter Zugang von den Zimmern auf die Terrasse
- separates WC

Erdgeschoss – ca. 55 m²

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses und überzeugt durch seine angenehme Offenheit sowie den direkten Bezug zum Außenraum.

- großzügiges Wohnzimmer
- Zugang auf den Balkon
- Küche mit hochwertiger **DAN-Einbauküche**
- Badezimmer
- separates WC
- 2 Vorräume

Dachgeschoss – ca. 55 m²

Das Dachgeschoss eignet sich ideal als Schlafebene für eine Familie und bietet zugleich ausreichend Platz für Homeoffice, Gäste oder individuelle Nutzungskonzepte.

- 3 lichtdurchflutete Zimmer (die beiden Schlafzimmer sind klimatisiert)
- großzügiger Vorraum
- lichtdurchflutetes Badezimmer mit Dusche und WC

Renovierungen & Modernisierungen

Die Liegenschaft wurde laufend instand gehalten und sinnvoll erweitert:

- **1992:** Aufstockung, Dach, Obergeschoss, Fenster, umfassende Renovierung

- **1992:** Garage und Carport
- **2005:** Errichtung des Pools
- **2008:** Terrasse und Außenanlagen sowie Badezimmer im Erdgeschoss
- **2014:** hochwertige DAN-Küche
- **2015:** Aluminiumzaun
- **2016:** Terrassentüre im Kellergeschoss
- **2020:** Dachflächenfenster

Diese Liegenschaft bietet weit mehr als nur ein Haus auf großem Grundstück. Sie verbindet großzügige Außenflächen, einen gewachsenen und gepflegten Garten, vielseitige Nutzbarkeit sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale zu einem stimmigen Gesamtbild mit besonderem Wohnwert.

Besonders attraktiv ist die Immobilie für Käufer, die Wert legen auf:

- ein charmantes Haus mit Geschichte
- viel Grün und Privatsphäre
- Pool und mehrere Außenbereiche
- gute Erreichbarkeit bei gleichzeitig naturnaher Lage
- flexible Nutzung für Familie, Gäste, Arbeiten oder Freizeit

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst reizvolle Wohnimmobilie mit Charakter, Substanz und besonderer Lagequalität – ideal für Menschen, die das Wohnen im Grünen mit stilvollem Komfort und Stadtnähe verbinden möchten.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freue 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

Bei näherem Kaufinteresse stellen wir zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Einreichplan
- Lageplan
- Baubeschreibung
- Grundriss
- Energieausweis
- Baubewilligung

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

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap