Herrschaftliche Jahrhundertwendevilla mit angeschlossenem Baugrund



Objektnummer: 2222/52

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Klosterneuburg
Baujahr:	1902
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Stellplätze:	1
Keller:	20,70 m²
Heizwärmebedarf:	F 205,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,77
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nicole Brockhaus

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 206 18-10
H +43 699 12191207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























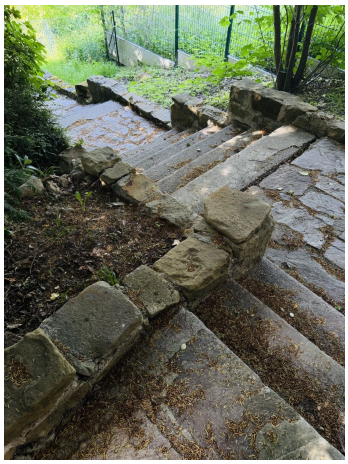
























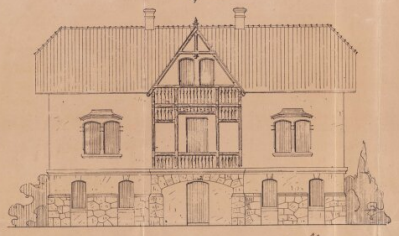


FRANZ MÜHLBACH
Stadtbaumeister

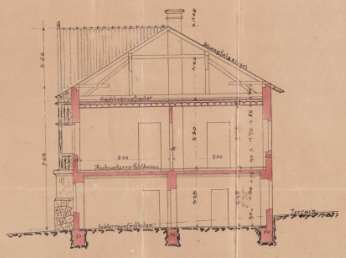
Plan

zur Erbauung eines Hauses in Hrdlorez, dorf Parz. Nr. 564/3 für Sr. Wolgeboren Herrn Ignaz Straka von Hladky.

Façade



Schnitt



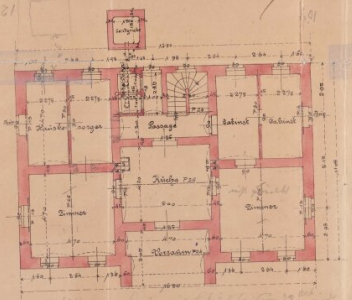
Situation.



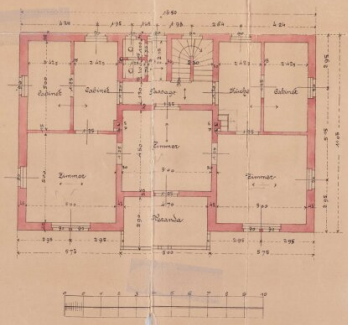
Maßstab 1:2880

Gemeinde Hrdlorez
am 11. August 1902

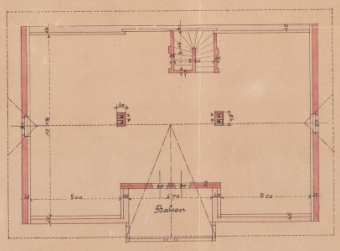
Souterrain



Hochparterre



Dachboden



Ignaz Straka von Hladky

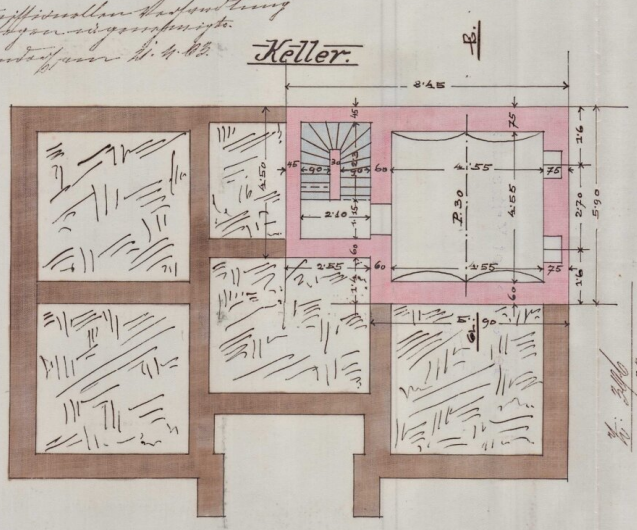
Franz Mühlbach
Stadtbaumeister
Hrdlorez, Kreisgerichtsstr. Nr. 121.

Auswechslungsplan,

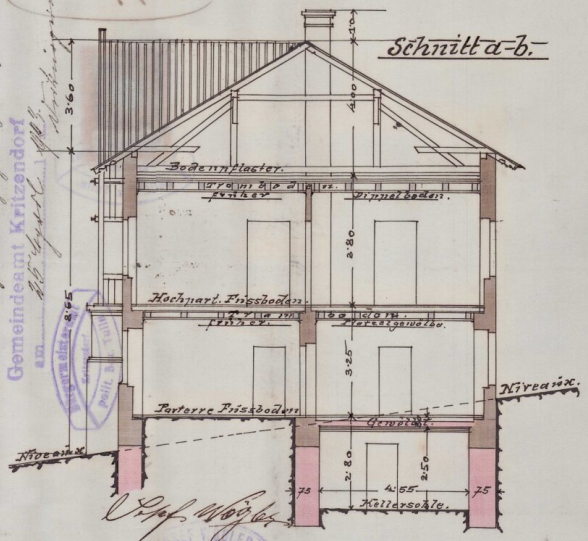
Kritzendorf,

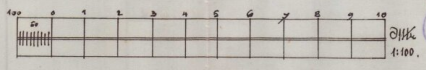
Parzelle Nr. 564/2,

Keller.



Schnitt a-b.





Gemeindeamt Kritzendorf

Stadt-Maurermeister
Armenrau
Wien XX, Treustrasse 10

Objektbeschreibung

Im Herzen von Kritzendorf Klosterneuburg - auf einem insgesamt **ca. 1.504m² Grundstück** - sucht diese **einzigartige Jahrhundertwendevilla**, die von dem **Industriellen Franz Hladky 1902 erbaut** wurde, neue Eigentümer. Der Bauherr bewohnte damals selbst mit seiner Familie die Villa und im Laufe der Jahrzehnte wurde sie an mehrere Parteien vermietet. Die Räumlichkeiten boten früher Platz für vier Wohneinheiten. 1964 wurde die Villa von der jetzigen Eigentümerfamilie gekauft. Die Liegenschaft bietet eine **Wohnfläche von ca. 300m²** und eine **Nutzfläche von ca. 350m²** mit einer **verglasten Veranda und zwei aussichtsreichen Balkonen**. Der **Dachboden** dient derzeit als großer Lagerraum und **eignet sich hervorragend zum Ausbau**.

Der **Garten ist auf zwei Grundstücke aufgeteilt** - der eine Teil, auf dem die Villa situiert ist und der andere Teil, der als Bauland gewidmet ist. Somit wäre es auch **möglich ein weiteres Haus zu errichten**. Dieses Grundstück hat **Bauklasse I,II** und die **Bebauungsdichte auf dem derzeit unbebauten Grundstück beträgt 25%, d.h. ca. 140m².**

Die beiden Grundstücke werden nur gemeinsam verkauft.

Die gesamte Liegenschaft eignet sich perfekt für eine große Familie, die vielleicht generationenübergreifend wohnen möchte und/oder auch berufliche Aktivitäten hier vereinen möchte.

Räumlichkeiten

Das Haus erstreckt sich über **drei Etagen** und ist **teilunterkellert**. Die Grundrisse vom Erdgeschoss und Obergeschoss sind fast ident. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist weitgehend symmetrisch gestaltet.

Erdgeschoss

Vom **Eingangsbereich** aus betritt man sogleich über das **Vorzimmer** das zentral angelegte **Esszimmer mit offener Küche und direktem Zugang auf die verglaste Veranda**. **Spiegelgleich zu beiden Seiten** sind jeweils ein **großes Zimmer** und **zwei nebeneinander liegende Kabinetts** angelegt. Die **Toiletten sind separat** vom Vorzimmer aus begehbar.

Obergeschoss

Über den Stiegenaufgang gelangen Sie in das Obergeschoss, das wie erwähnt fast **ident wie das Erdgeschoss angelegt** ist. Auf dieser Ebene gelangt man vom großen zentral angelegten Esszimmer auf einen **herrschaftlichen Balkon mit wunderbarem Ausblick ins Grüne**.

Dachboden

Der Dachboden wird derzeit als Lagerraum genutzt und kann ausgebaut werden. Von diesem Stockwerk aus bietet der **historische Balkon eine faszinierende Aussicht** auf die umliegende Hügellandschaft und bis weit über die Donau.

Keller

Die Liegenschaft ist nur **teilunterkellert**.

Die **Heiztechnik** befindet sich im Keller.

Die Quadratmeter der einzelnen Räumlichkeiten entnehmen Sie bitte aus den vorhandenen Plänen.

Derzeit befindet sich auf dem unbebauten Grundstück noch eine Garage, die jedoch nicht baubewilligt ist.

Beheizung

Das Haus wird mittels **Gas** beheizt und es gibt **Radiatoren**.

In der **Küche** und im **Wohnbereich daneben** befinden sich zusätzlich **Holzöfen**.

Ihre Vorteile im Überblick

- zentrale Ruhelage in Kritzendorf Klosterneuburg

- Jahrhundertwendevilla mit Historie

- viel Platz für eine große Familie bzw. bis zu 4 Einheiten

- großzügige Wohnbereiche

- Badezimmer und Toiletten mit Fenster

- großer Garten mit Altbaumbestand

- angeschlossenes Grundstück mit Widmung Bauland

- Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

- gute Verkehrsanbindung nach Wien und Tulln

Lage & Infrastruktur

Klosterneuburg hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität vor den Toren Wiens etabliert und punktet besonders bei jungen Familien, die sich diesen historischen Ort aufgrund seines vielfältigen Angebotes als Lebensmittelpunkt aussuchen.

Das Wahrzeichen von Klosterneuburg ist das Augustiner Chorherrnstift mit seiner über 900jährigen Geschichte sowie das dazugehörige älteste Weingut Österreichs. Zu Ehren des Gründers des Stifts, dem Hl. Leopold, findet jedes Jahr im November das Leopoldifest statt, das mittlerweile weit über Klosterneuburg hinaus bekannt ist und zahlreiche Besucher begeistert. Weiters bietet auch die Oper Klosterneuburg jeder Jahr einen exquisiten Kulturgenuss.

In der Gastronomie ist in Klosterneuburg vor allem die traditionsreiche Heurigenkultur mit zahlreichen Buschenschanken im Zentrum von Klosterneuburg als auch in den Katastralgemeinden hervorzuheben. Weiters bietet die Gastronomie internationale Spezialitäten aus Italien, Frankreich, Griechenland, Asien und Indien bis hin zu modernen Food-Trends wie Bowls an.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (Interspar, Billa, Hofer, etc.), Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, öffentliches und privates Gymnasium sind mit dem Auto als auch öffentlich gut erreichbar.

Seit über 40 Jahren bietet das einzigartige Sport- und Freizeitzentrum Happyland sowohl Profi-Sportlern als auch Privatpersonen die passenden Rahmenbedingungen. Das Angebot reicht von Fußball und Basketball über Tennis, Schwimmen, Klettern, Eislaufen bis hin zu einem vielfältigen Fitnessprogramm.

Verkehrsanbindung

In ca. 5 Gehminuten sind Sie beim Bahnhof Kritzendorf mit direkter Verbindung ins Zentrum Klosterneuburg und weiter nach Wien Heiligenstadt sowie in Richtung Tulln. Ebenfalls gibt es einen Bus nach Klosterneuburg und Richtung St. Andrä Wördern. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Stadtgrenze nach Wien sowie andere Destinationen.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter https://mcimmobilien.at/datenschutz/

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 0699-12191207 oder brockhaus@mcimmobilien.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap