Gemeinsam zuhause – familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung in Kritzendorf



Objektnummer: 7419/276

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,40 m²
Nutzfläche:	101,80 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,37 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	326,49 €
USt.:	35,72 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH







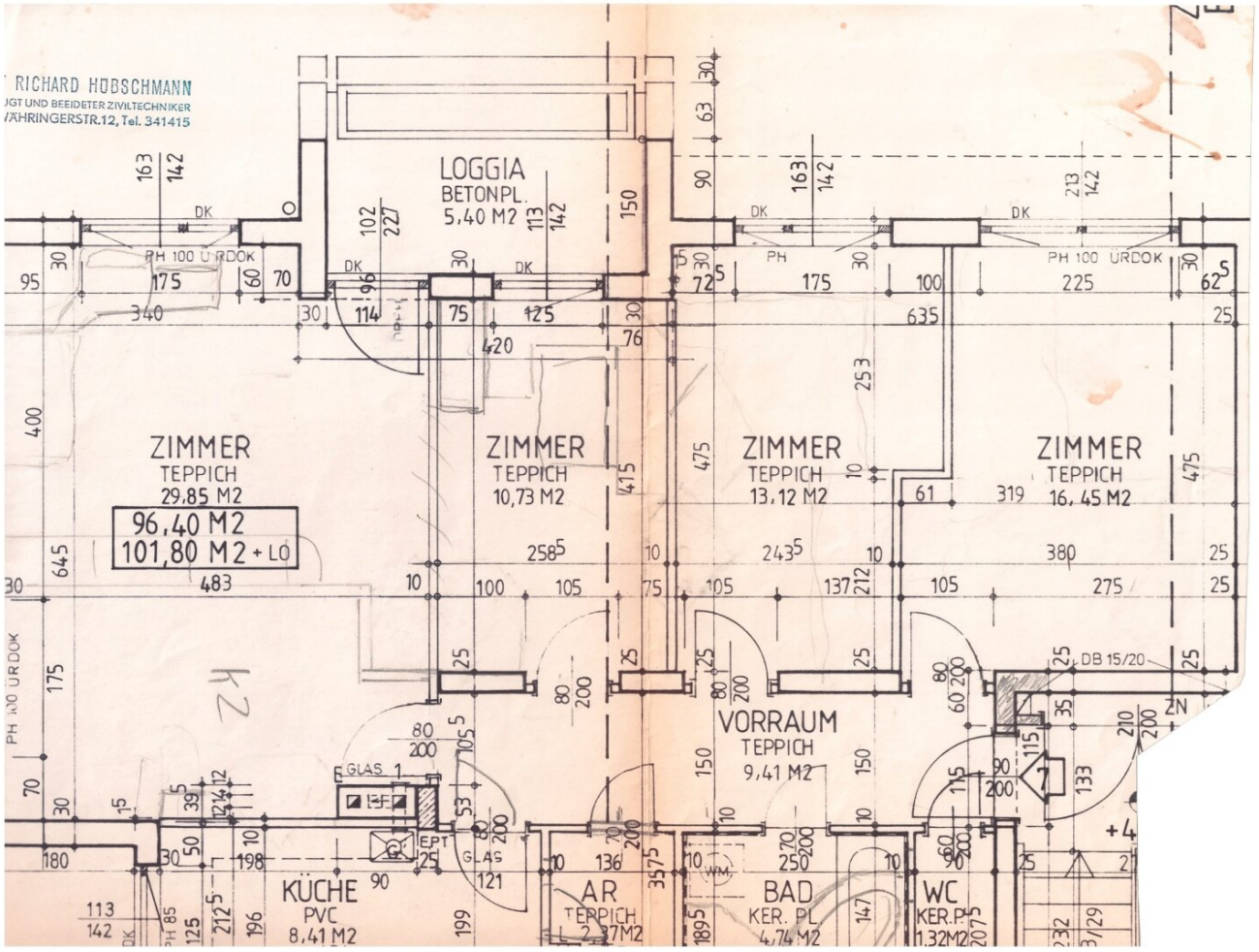

BURG
IMMO
KI bearbeitet




BURG
IMMO


BURG
IMMO
KI bearbeitet


BURG
IMMO


RICHARD HOBSCHMANN
UGT UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
WÄHRINGERSTR.12, Tel. 341415
LOGGIA
BETONPL.
5,40 M2
ZIMMER
TEPPICH
29,85 M2
96,40 M2
101,80 M2 + LO
ZIMMER
TEPPICH
10,73 M2
ZIMMER
TEPPICH
13,12 M2
ZIMMER
TEPPICH
16,45 M2
VORRAUM
TEPPICH
9,41 M2
KÜCHE
PVC
8,41 M2
AR
TEPPICH
2,37M2
BAD
KER. PL.
4,74 M2
WC
KER.PL.
1,32M2
DK
PH 100 URDOK
PH
DB 15/20
GLAS
EPT
24

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen mit durchdachtem Grundriss und viel Potenzial

In angenehmer Wohnlage von **Kritzendorf** gelangt diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch ihren funktionalen, zentral begehbaren Grundriss, helle Wohnräume sowie eine ausgezeichnete Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Mit einer Wohnfläche von **ca. 96,40 m²** sowie einer **ca. 5,40 m² großen Loggia** bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare oder Personen, die Wohnen und Homeoffice miteinander verbinden möchten. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Mehrparteienhauses mit lediglich **12 Wohneinheiten**. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Jetzt virtuell besichtigen!

Raumaufteilung

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, von dem sämtliche Räume zentral erreichbar sind. Der praktische Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Auf der rechten Seite des Vorraums befinden sich **drei Schlafzimmer**, die allesamt zur ruhigen **Südwestseite** ausgerichtet sind und dadurch von einer angenehmen Nachmittagssonne profitieren.

Geradeaus gelangen Sie in das großzügige Wohn- und Wohnzimmer. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **ca. 5,40 m² große Loggia**, die ebenfalls nach Südwesten ausgerichtet ist und zum Entspannen in der Abendsonne einlädt.

Links des Vorraums befindet sich die separate Küche. Diese bietet ausreichend Platz und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, befindet sich jedoch in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und kann nach den eigenen Vorstellungen neu gestaltet werden.Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speis, die sich hervorragend als Vorrats- oder Abstellraum eignet.

Das Badezimmer und das WC sind voneinander getrennt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen zahlreiche Allgemeinflächen zur Verfügung:

- Fahrradraum

- Trockenraum mit Wäschetrockner
- separater Trockenraum zum Aufhängen der Wäsche
- gepflegter Gemeinschaftsgarten
- Sandkiste für Kinder

Das Wohnhaus umfasst insgesamt **12 Wohneinheiten** und bietet dadurch eine angenehme und überschaubare Hausgemeinschaft.

Diese Wohnung bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für alle, die eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit guter Infrastruktur suchen. Der funktionale Grundriss, die sonnige Loggia, die gepflegte Wohnhausanlage sowie zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen schaffen eine ideale Grundlage für komfortables Wohnen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im beliebten **Kritzendorf**, einem Ortsteil der Stadt Klosterneuburg. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus naturnahem Wohnen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittlen 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

Hinweis: Einige Bilder 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 <3.000m
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