# Herrliche Grünruhelage am Ortsrand von Kritzendorf: charmantes Einfamilienhaus - großer Hanggarten, Südterrasse, Glasveranda mit offenem Kamin, Sauna + Carport!



Haus mit Garten

**Objektnummer: 7054**

**Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3420 Kritzendorf |
| **Baujahr:** | 1984 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 80,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 120,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 137,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 1.496,00 m² |
| **Keller:** | 23,63 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 108,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,48 |
| **Kaufpreis:** | 690.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 66,74 € |
| **Provisionsangabe:** | |

24.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Geschäftsführerin Mag. Uta Ribarits**

Immobilien Ribarits G
Alliiertenstraße 7/18
1020 Wien

H 0699 194 604 64
F 0125330339642



Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





















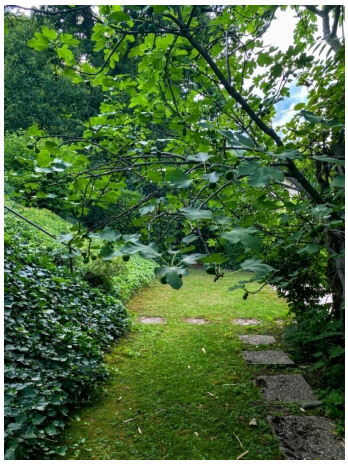














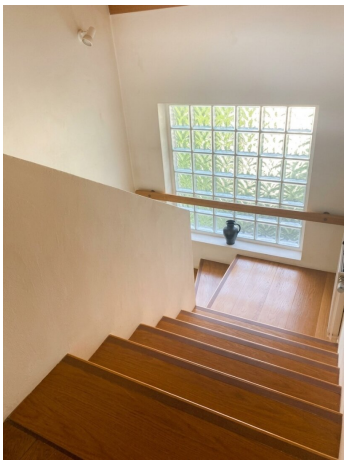




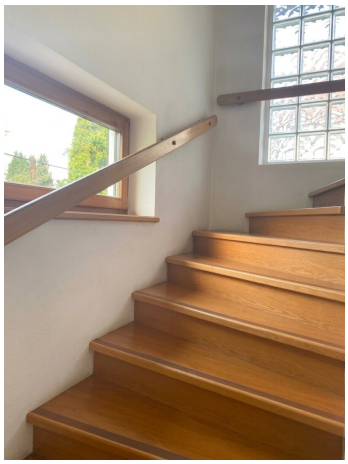


















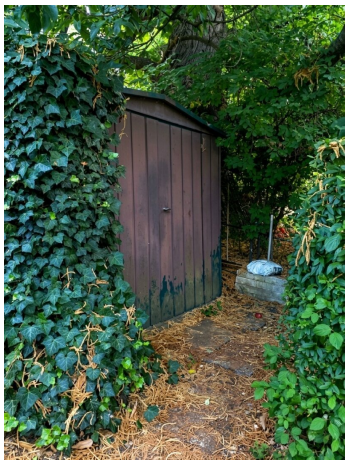










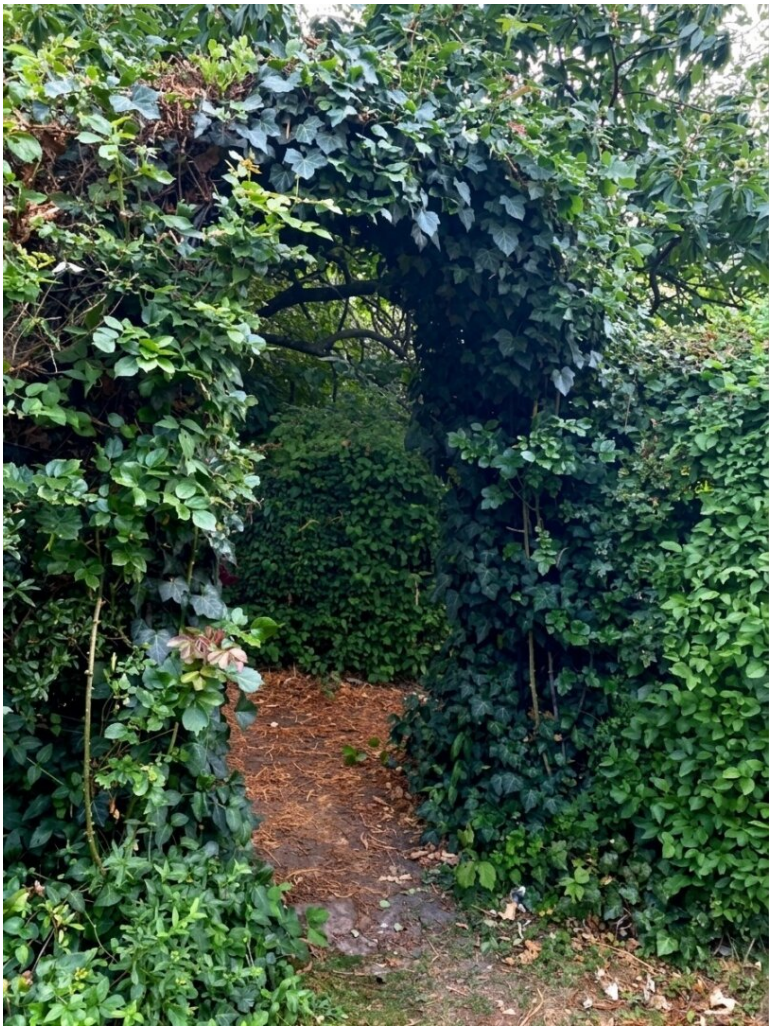








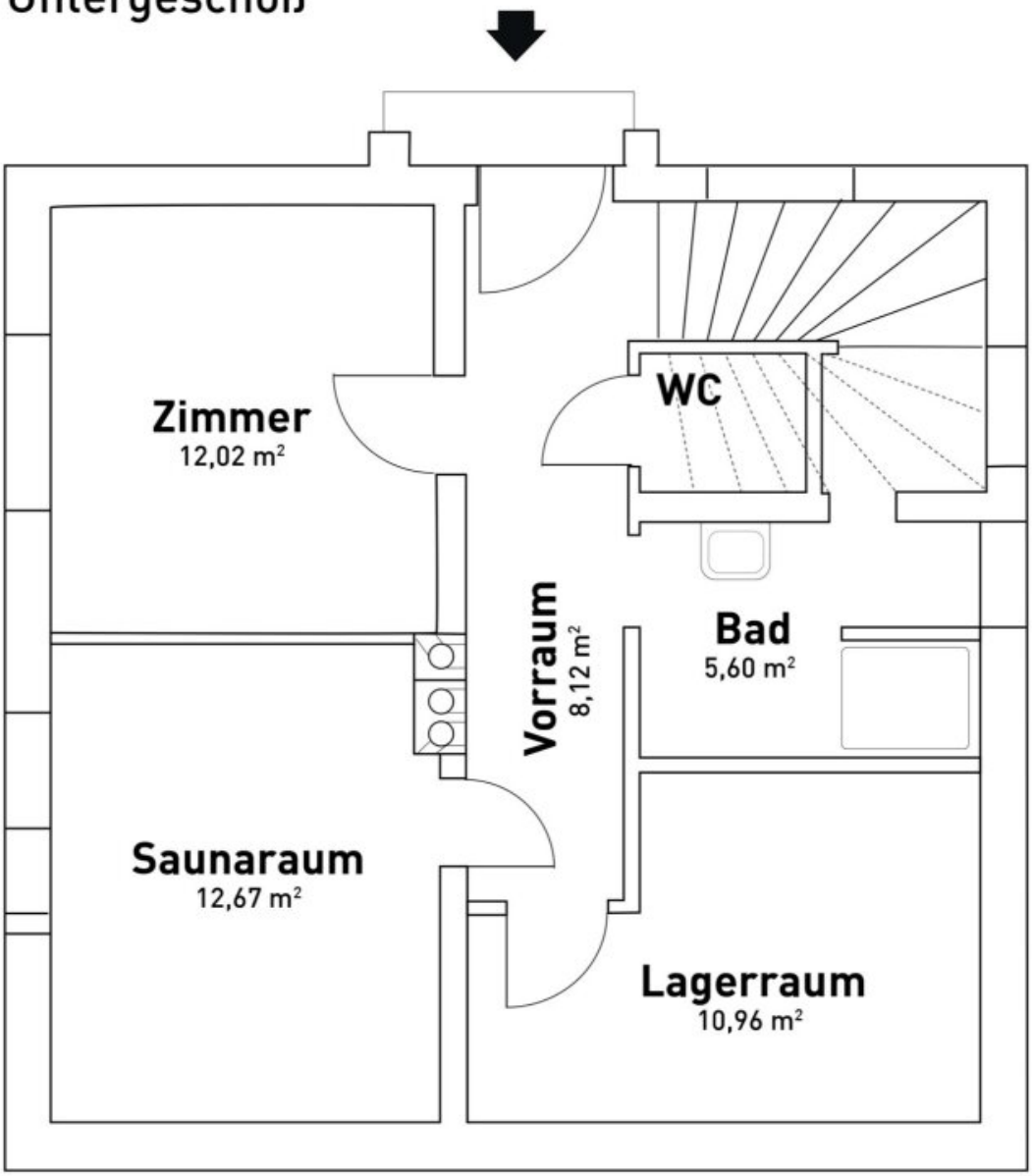




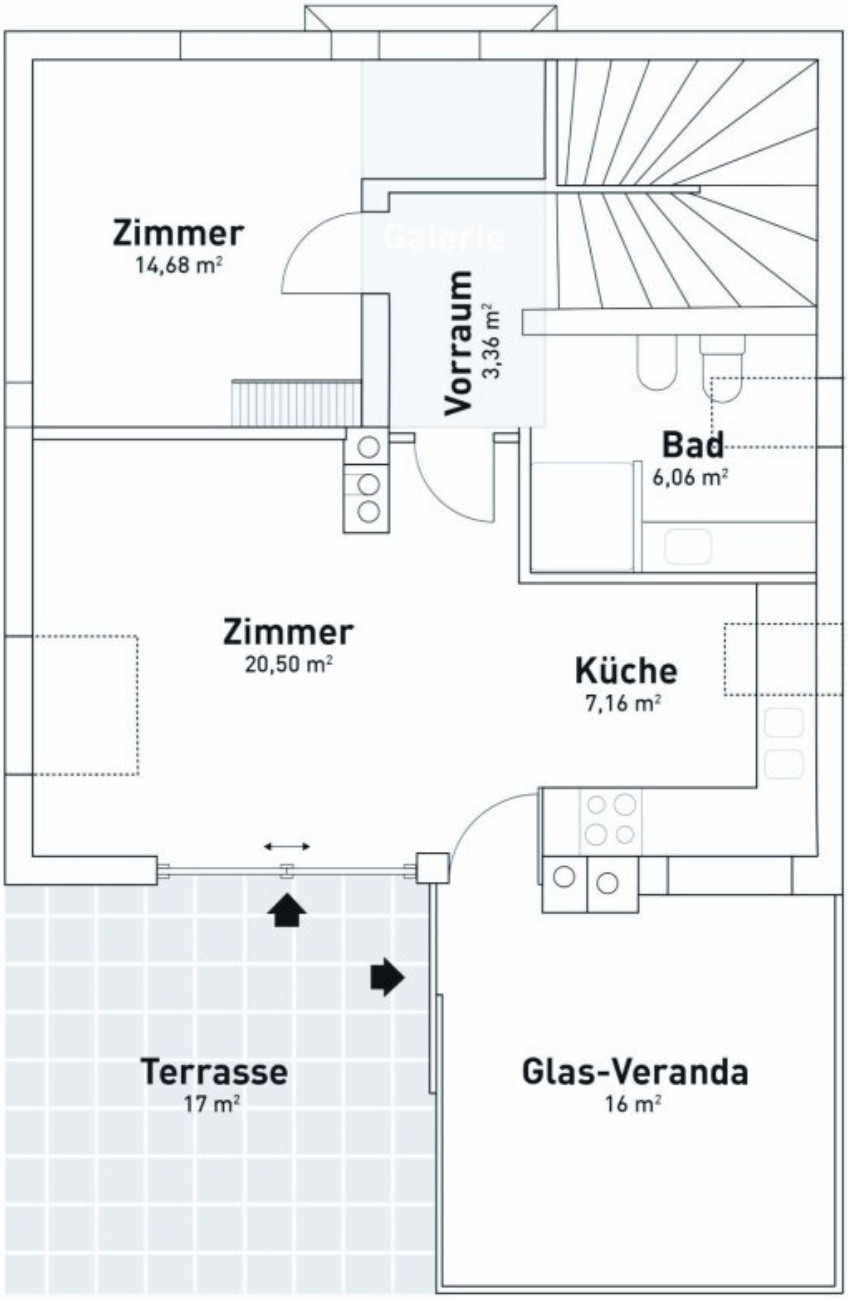


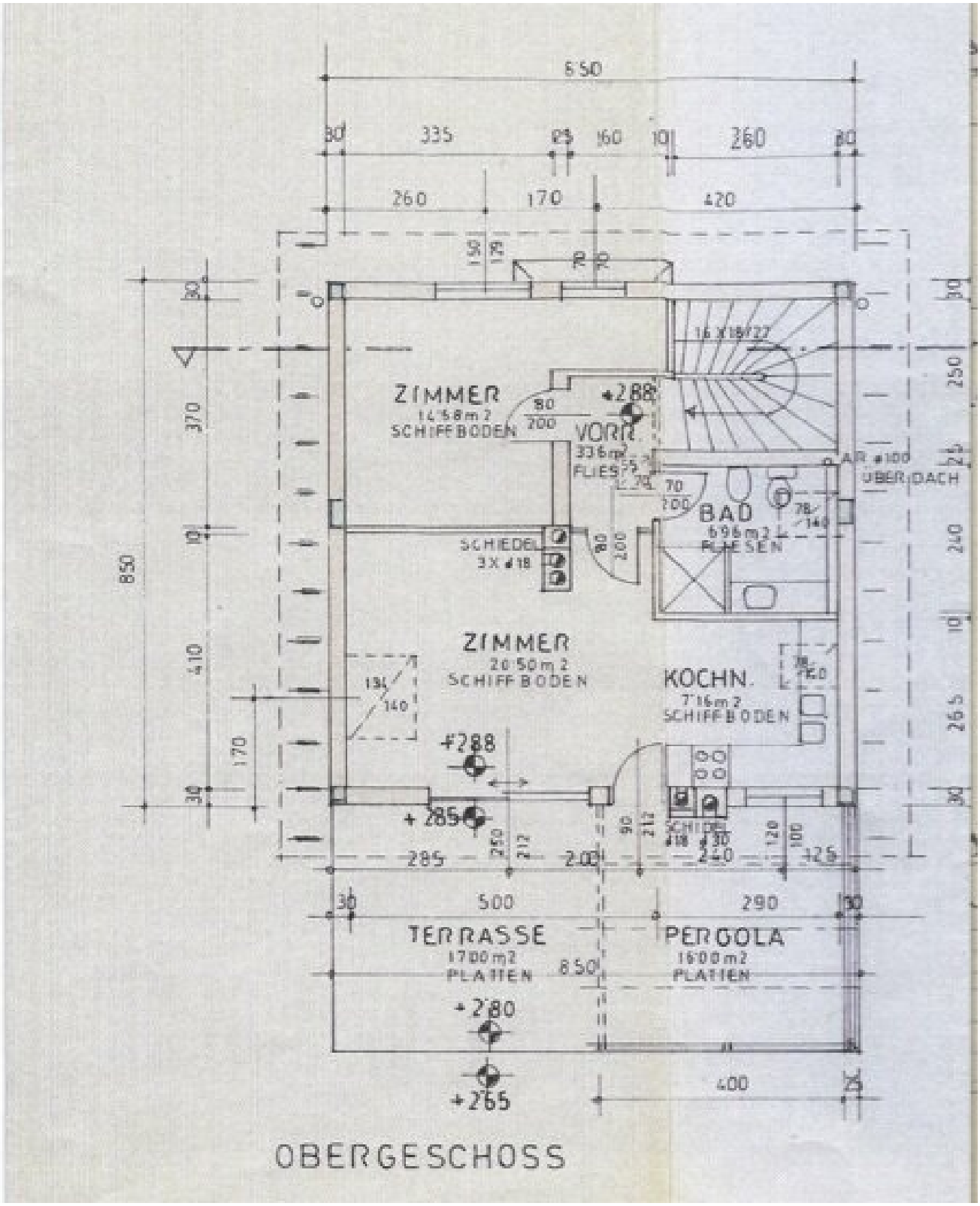


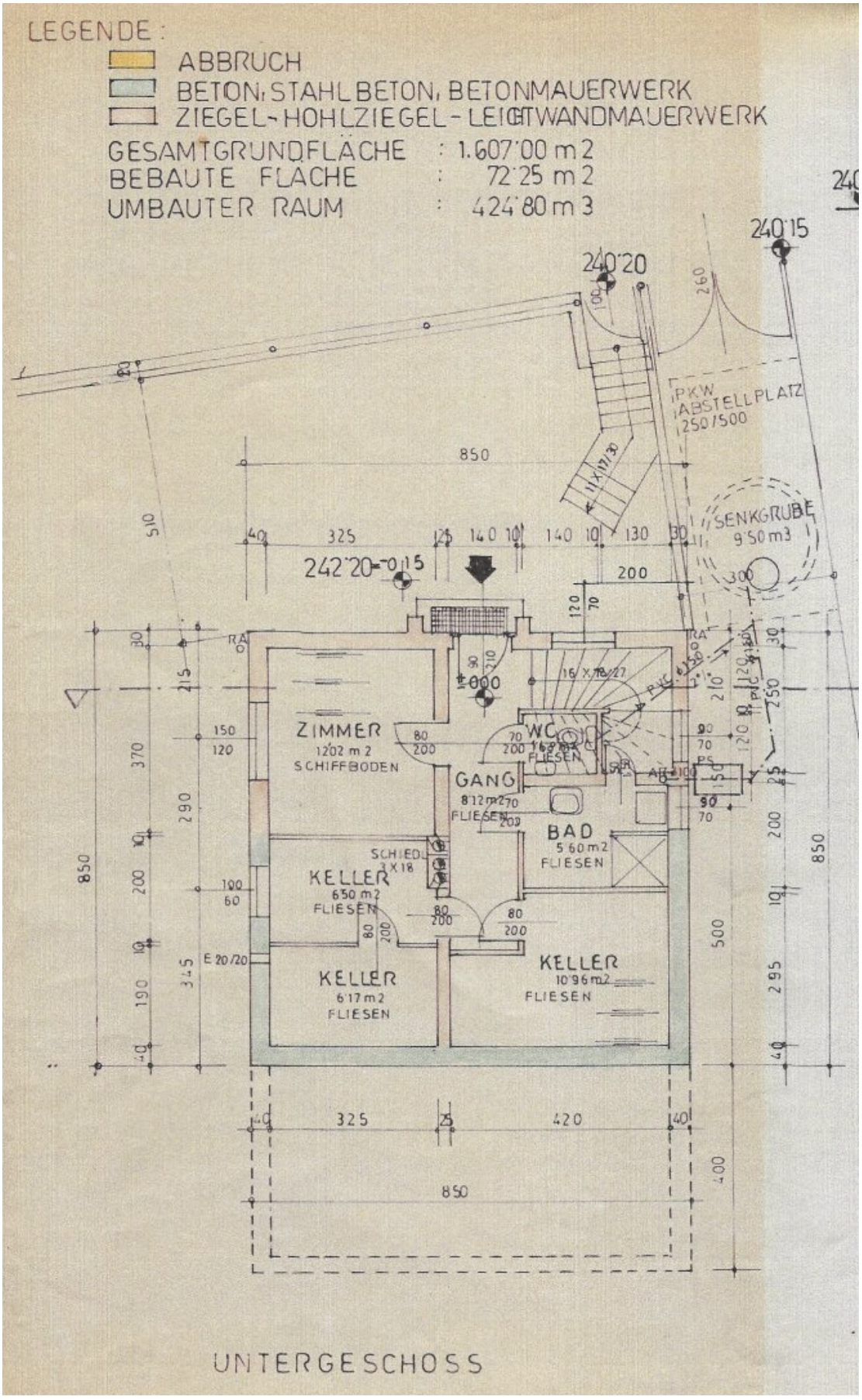
# Aktuelle Raumaufteilung
## Untergeschoß



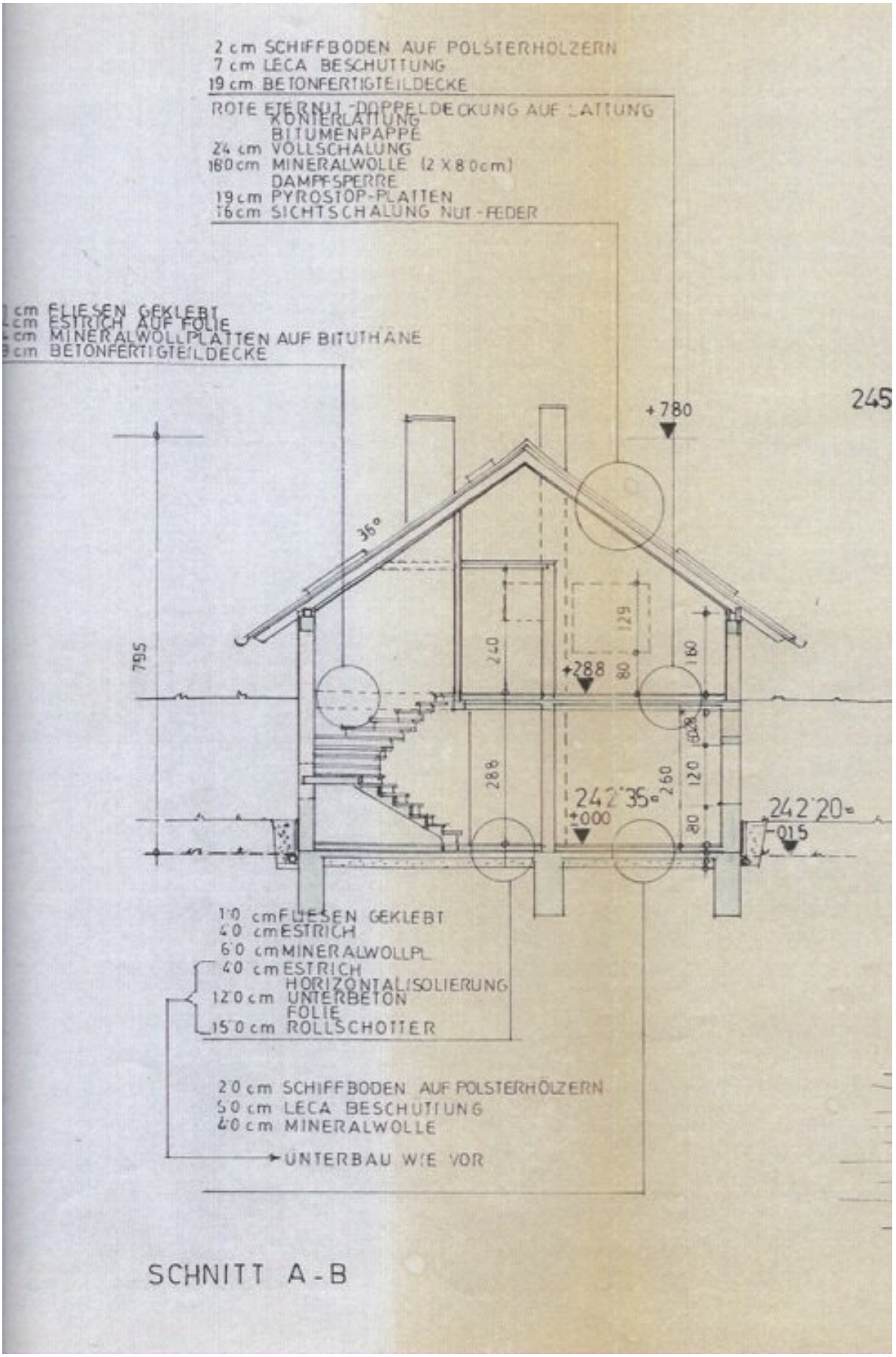
# Aktuelle Raumaufteilung
## Obergeschoß



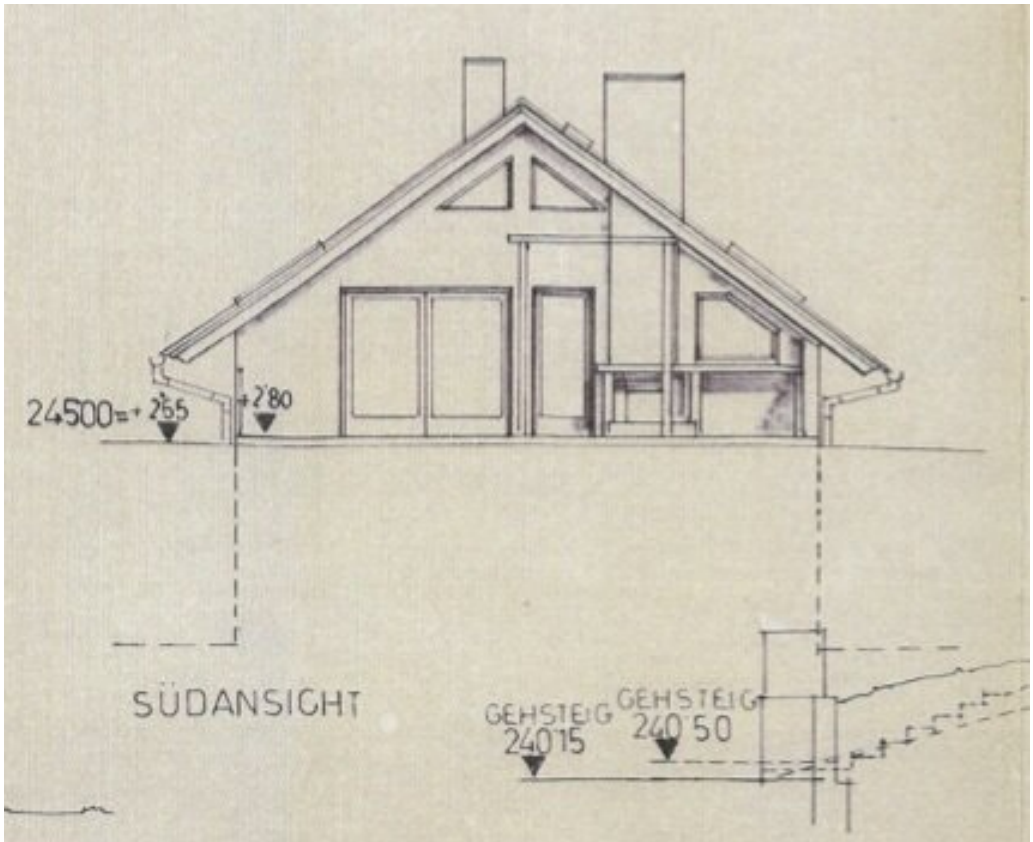

650
335
260
260
170
420
ZIMMER
14.58m2
SCHIFFBODEN
+288
VORR.
3.36m2
FLIES
BAD
6.96m2
FLIESEN
SCHIEDEL
3X ø18
AR ø100
ÜBER DACH
ZIMMER
20.50m2
SCHIFFBODEN
KOCHN.
7.16m2
SCHIFFBODEN
+288
+285
285
200
240
500
290
TERRASSE
17.00m2
PLATTEN
PERGOLA
16.00m2
PLATTEN
850
+280
+265
400
OBERGESCHOSS



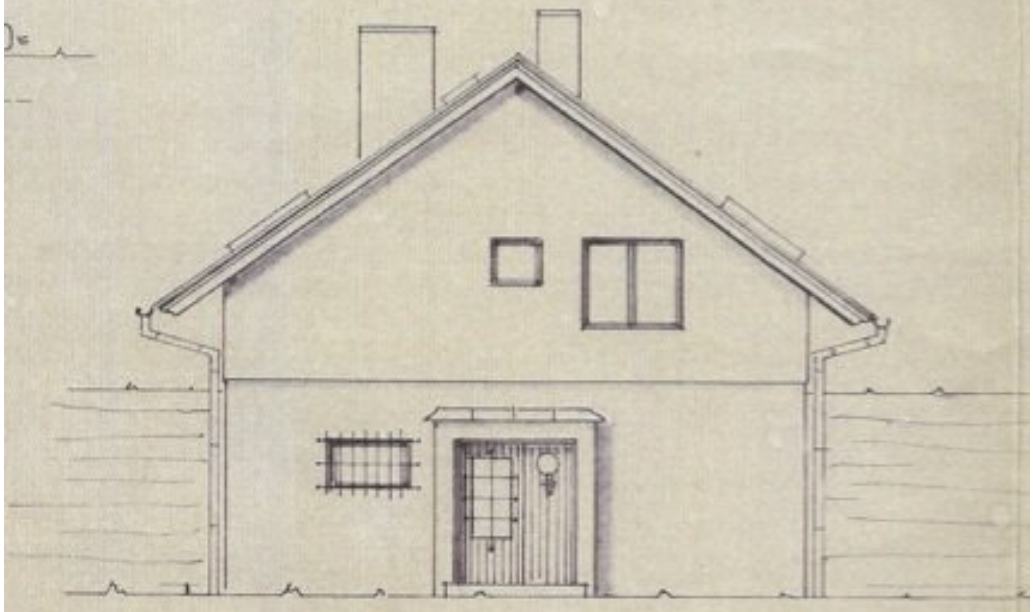

UNTERGESCHOSS


2 cm SCHIFFBODEN AUF POLSTERHÖLZERN
7 cm LECA BESCHUTTUNG
19 cm BETONFERTIGTEILDECKE
ROTE ETERNIT-DOPPELDECKUNG AUF LATTUNG
KONTERLATTUNG
BITUMENPAPPE
24 cm VOLLSCHALUNG
18 0cm MINERALWOLLE (2 X 8 0cm)
DAMPFSPERRE
19 cm PYROSTOP-PLATTEN
16cm SICHTSCHALUNG NUT-FEDER
cm FLIESEN GEKLEBT
cm ESTRICH AUF FOLIE
cm MINERALWOLLPLATTEN AUF BITUTHANE
cm BETONFERTIGTEILDECKE
+780
245
35°
795
240
129
160
+288
80
288
120
260
242'35
+000
242'20
-015
10 cm FLIESEN GEKLEBT
4 0 cm ESTRICH
6 0 cm MINERALWOLLPL.
4 0 cm ESTRICH
HORIZONTALISOLIERUNG
12 0 cm UNTERBETON
FOLIE
15 0 cm ROLLSCHOTTER
20 cm SCHIFFBODEN AUF POLSTERHÖLZERN
5 0 cm LECA BESCHUTTUNG
4 0 cm MINERALWOLLE
UNTERBAU WIE VOR

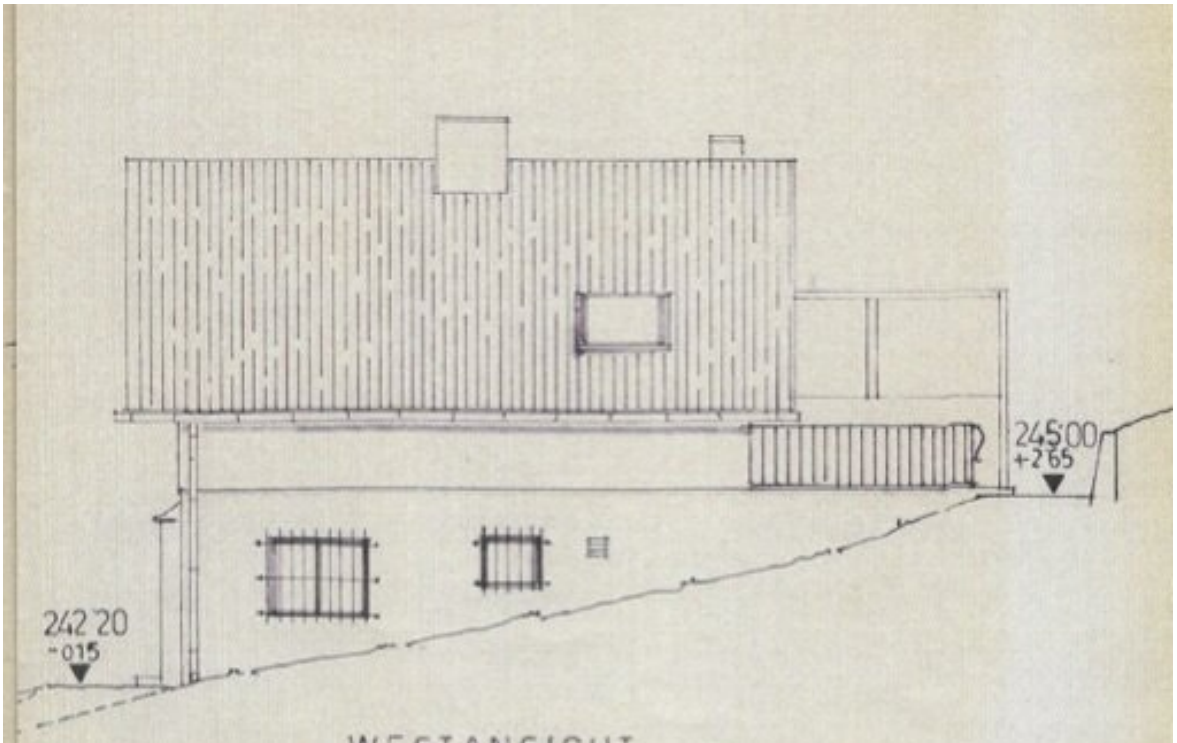
SCHNITT A-B



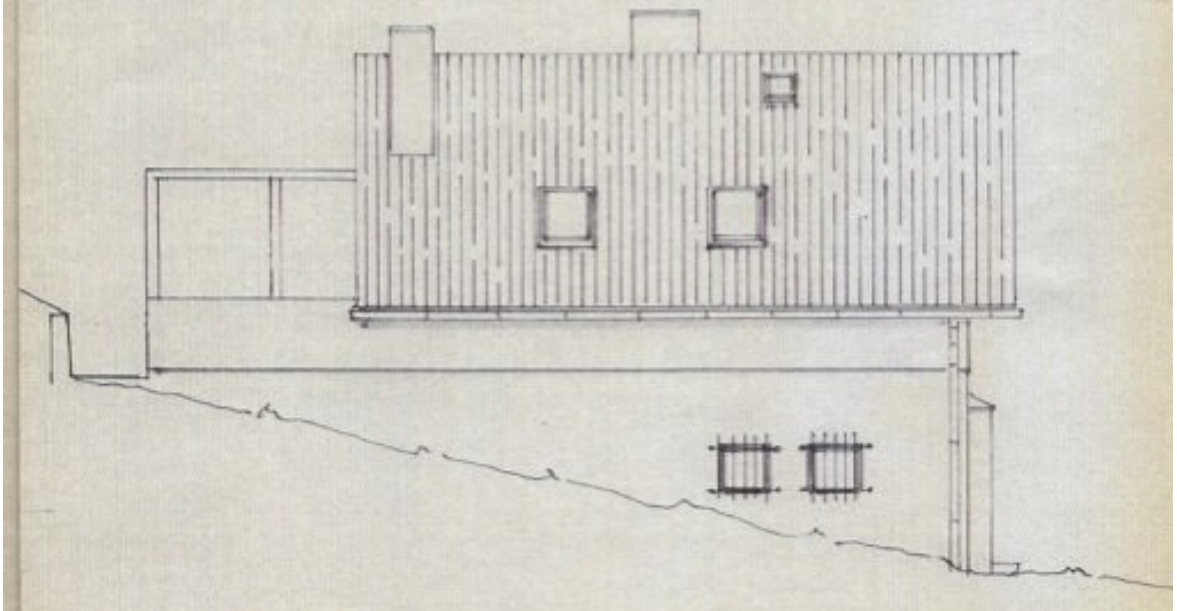

SÜDANSICHT



NORDANSICHT




WESTANSICHT



OSTANSICHT

# Objektbeschreibung

## Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Grünruhelage nahe Wien

In herrlicher Ruhelage am Heuweg in Kritzendorf befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit 1.607 m².

Umgeben von altem Baumbestand und viel Natur genießen Sie hier ein außergewöhnlich ruhiges Wohnambiente. Gleichzeitig erreichen Sie das Zentrum von Kritzendorf, Klosterneuburg und Wien in kurzer Zeit. Die Donau sowie das beliebte Strombad Kritzendorf befinden sich in der Nähe.

Das ca. 1984 fertiggestellte und in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtete Haus (40 cm Ziegelmauerwerk mit zusätzlicher Wärmedämmung) präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Lediglich in den beiden Schlafzimmern fehlen derzeit noch die Bodenbeläge, die nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden können.

Durch die Hanglage verfügen sowohl das Unter- als auch das Obergeschoss über einen eigenen, ebenerdigen Eingang.

Die Wohnfläche von rund 80 m² wird durch etwa 24 m² Kellerräume ergänzt. Einer dieser Räume wurde zu einer Sauna ausgebaut. Zusätzlich stehen eine Glasveranda mit ca. 16 m² und offenem Kamin sowie eine sonnige Südterrasse mit rund 17 m² zur Verfügung.

Das Grundstück umfasst insgesamt 1.607 m². Davon ist laut Flächenwidmungsplan **knapp die Hälfte** als Bauland-Wohngebiet gewidmet (max. zwei Wohneinheiten, offene Bauweise, Bauklasse I/II), der übrige Teil als Grünland. Die maximal bebaubare Fläche ist entsprechend den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg **noch nicht ausgeschöpft, sodass das Grundstück weiteres Potenzial für eine Erweiterung bietet.** Bebaut sind laut Einreichplan derzeit 72,25 m². Dazu kommen eine ca. 16 m² große Glasveranda und eine ca. 17 m² große Südterrasse. **Ein konkretes Bauvorhaben ist jedenfalls von einem befugten Planverfasser zu prüfen und mit der zuständigen Baubehörde abzuklären.**

Die großzügige, ebene Südterrasse bildet das Herzstück des Außenbereichs und bietet einen wunderschönen Blick ins Grüne.

Die Hanglage prägt den besonderen Charakter dieser Liegenschaft. Das Grundstück ist teilweise steil, belohnt dafür aber mit einer außergewöhnlich ruhigen, romantischen und nahezu uneinsehbaren Gartenlandschaft. Ein großer Nussbaum, mehrere Obstbäume sowie ausreichend Platz für Gemüse- oder Hochbeete machen den Garten auch für Selbstversorger besonders attraktiv. Mehrere lauschige Plätze zwischen altem Baumbestand laden zum Verweilen und Entspannen ein. **Die Südterrasse verbindet Wohnkomfort mit**

**unmittelbarem Naturerlebnis.** Ein Mähroboter, der im Kaufpreis enthalten ist, erleichtert die Gartenpflege.

## Raumaufteilung

### Obergeschoss

- Vorraum
- Wohnbereich mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Bad mit WC
- Glasveranda
- Terrasse
- Innentreppe ins Untergeschoss

### Untergeschoss

- Zimmer
- Bad
- separates WC
- Vorraum
- zwei Kellerräume

- Sauna

Die vorhandene Küche ist gepflegt und funktionstüchtig ausgestattet. Hochwertige Miele-Geräte sowie ein neuwertiger Geschirrspüler bieten eine solide Basis für den sofortigen Einzug.

Im Schlafzimmer befindet sich eine Galerie, die zusätzlichen Stauraum schafft und dem Raum einen besonderen Charakter verleiht.

Ein Carport befindet sich direkt beim Haus.

Die Glasveranda verfügt über einen offenen Kamin und lädt auch in der kühleren Jahreszeit zu gemütlichen Stunden ein. Darüber hinaus besitzt das Haus einen dreizügigen Schiedel-Kamin, der durch beide Geschosse führt und die Möglichkeit bietet, im Wohnbereich einen Holzofen als zusätzliche, vom Gas unabhängige Wärmequelle nachzurüsten.

**Laut Grundbuch sind rund 111 m² als Baufläche ausgewiesen. Die im Einreichplan angegebene bebaute Fläche beträgt 72,25 m².**

Die laufenden Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfall usw.) betragen derzeit € 200,22 pro Quartal.

## Ausstattung im Überblick

- Baujahr ca. 1984
- Ziegelmassivbauweise (40 cm) mit Wärmedämmung
- ca. 80 m² Wohnfläche
- ca. 120 m² Gesamtnutzfläche
- ca. 24 m² Kellerräume inkl. Sauna
- Glasveranda mit offenem Kamin (ca. 16 m²)

- Südterrasse ca. 17 m²
- Schlafzimmer mit Galerie
- Carport
- Gas-Zentralheizung
- gepflegter Gesamtzustand
- Bäder mit Fenster
- Energiekennzahlen: HWB 108 kWh/m²a, fGEE 1,48 (Klasse C)

Kritzendorf zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Raum Klosterneuburg. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und der guten Erreichbarkeit von Klosterneuburg und Wien macht diese Lage besonders attraktiv. Spazier- und Radwege, Weinberge, die Donau sowie das beliebte Strombad Kritzendorf befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Ortszentrum sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

**Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins** senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden Sie sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits (0699/19460464) oder Herrn Gregor Lesniewski (0699/11306746).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.