

Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia in ruhiger Lage von Kritzendorf



Objektnummer: 7419/277

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 m ²
Nutzfläche:	101,80 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,37 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	326,49 €
USt.:	35,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BURG IMMO TEAM

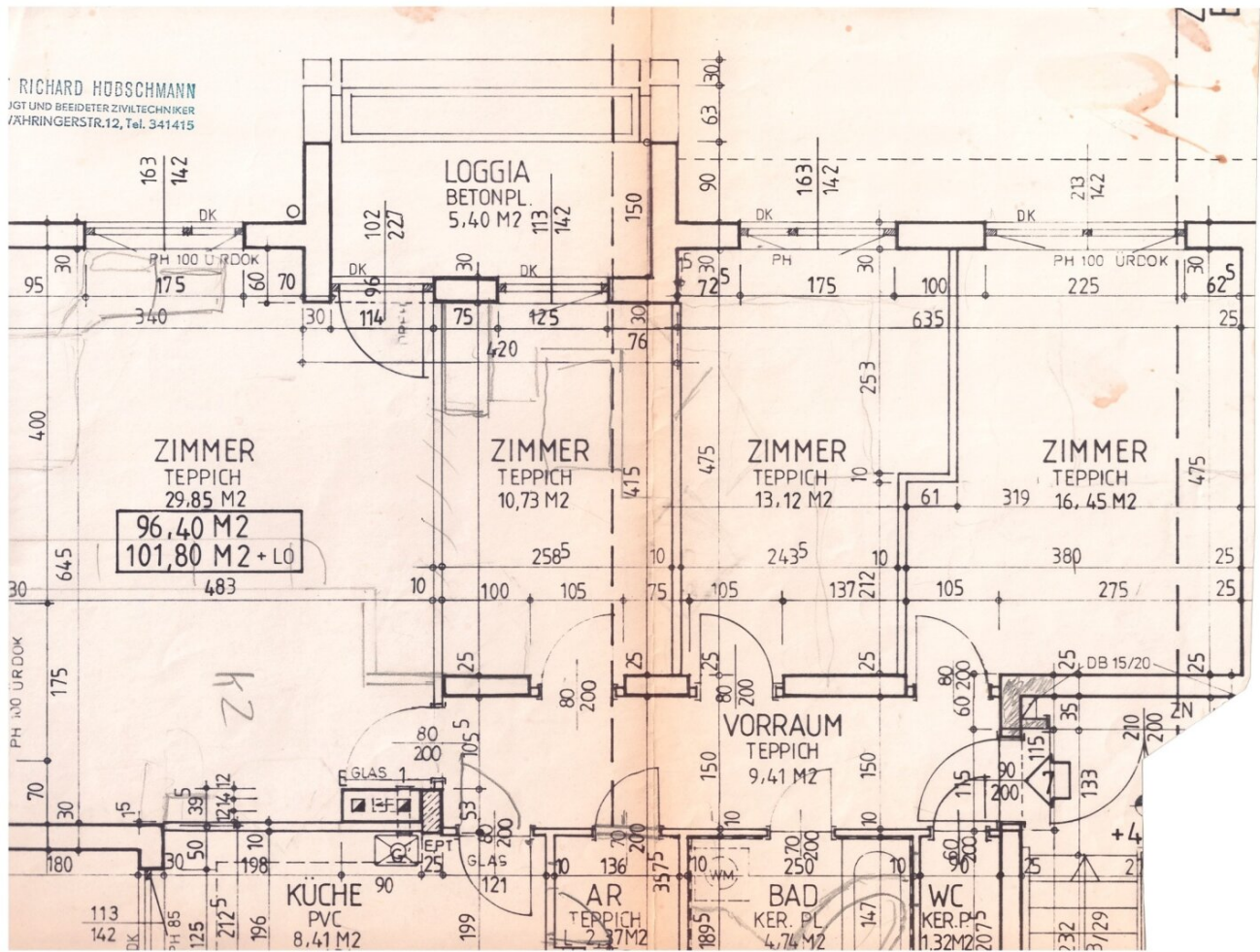
BURG IMMO - RAVENA GmbH







RICHARD HUBSCHMANN
JGT UND BEEDETER ZIVILTECHNIKER
/XHRINGERSTR.12, Tel. 341415



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.

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 übermitteln 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