

**PROVISIONSFREI - Grünblick, Freiflächen, viele Zimmer
und HWB A+ !**



Objektnummer: 6687

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzensdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,00 m²
Nutzfläche:	237,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	32,00 m²
Keller:	61,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	949.000,00 €
Provisionsangabe:	

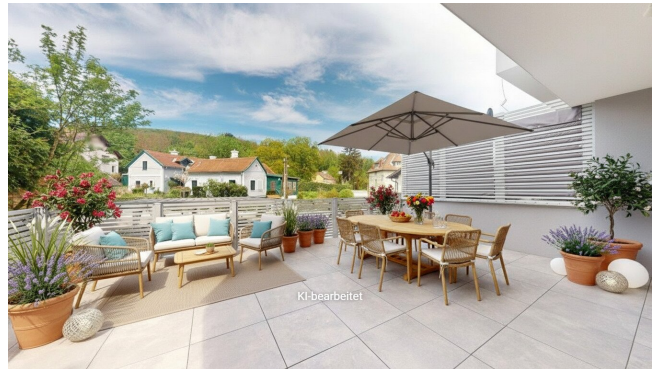
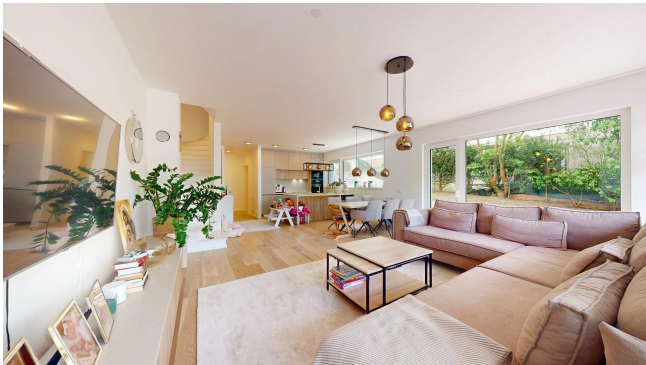
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



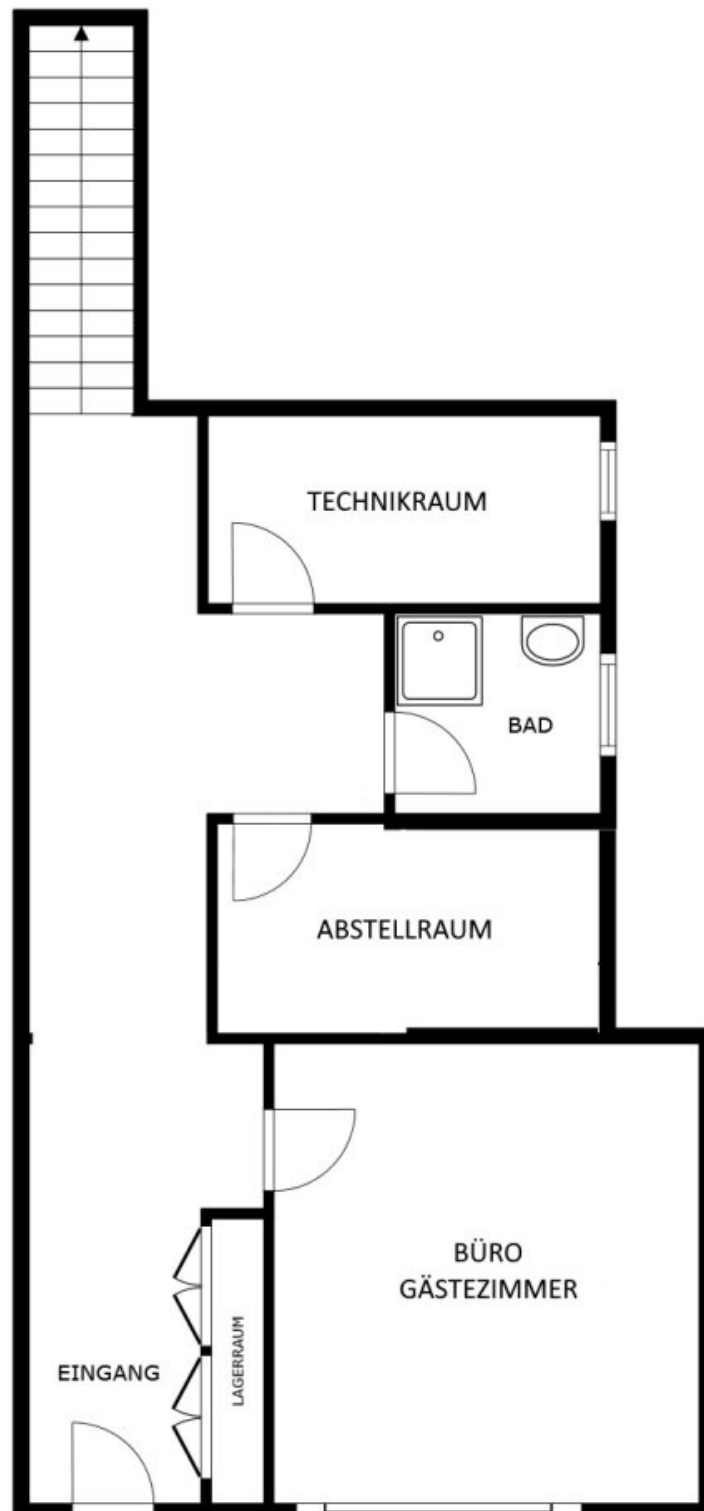
Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

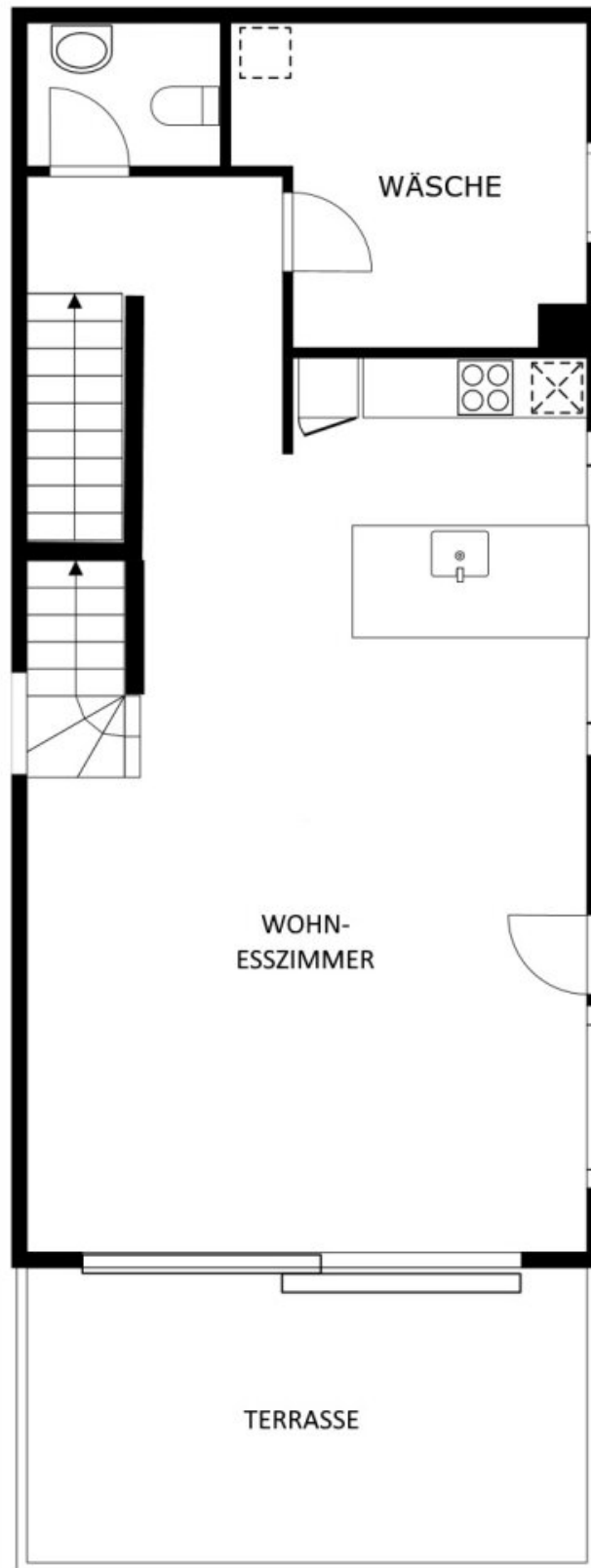






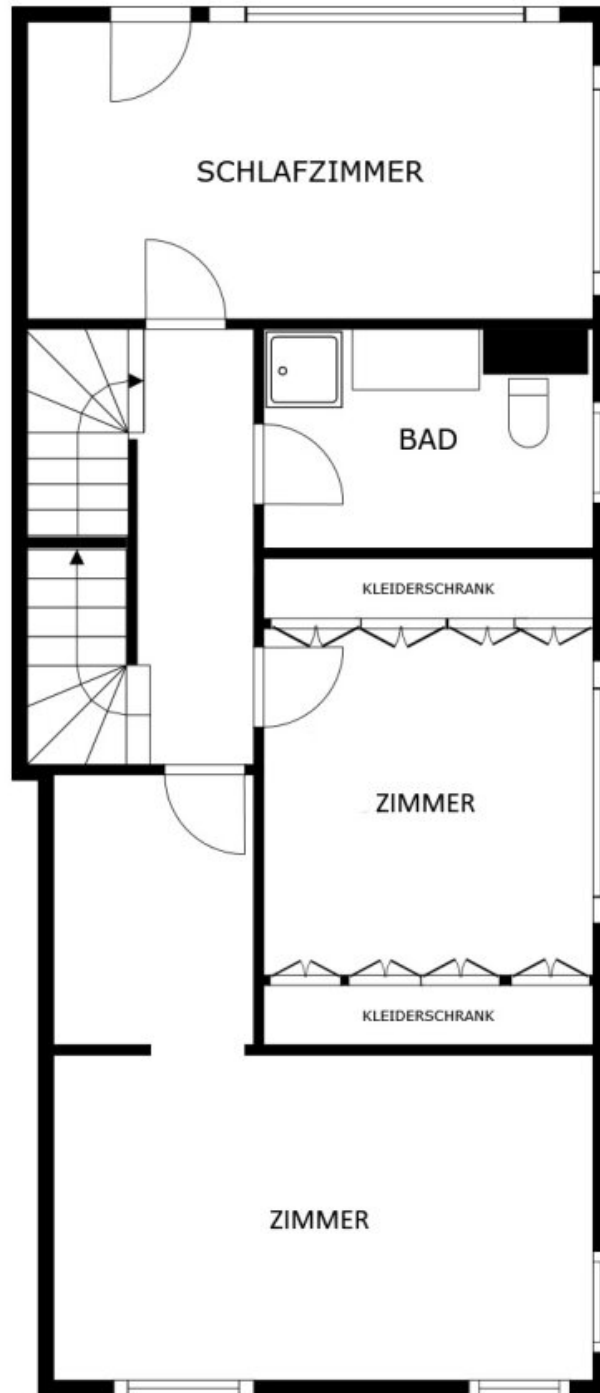


KELLERGECHOSS

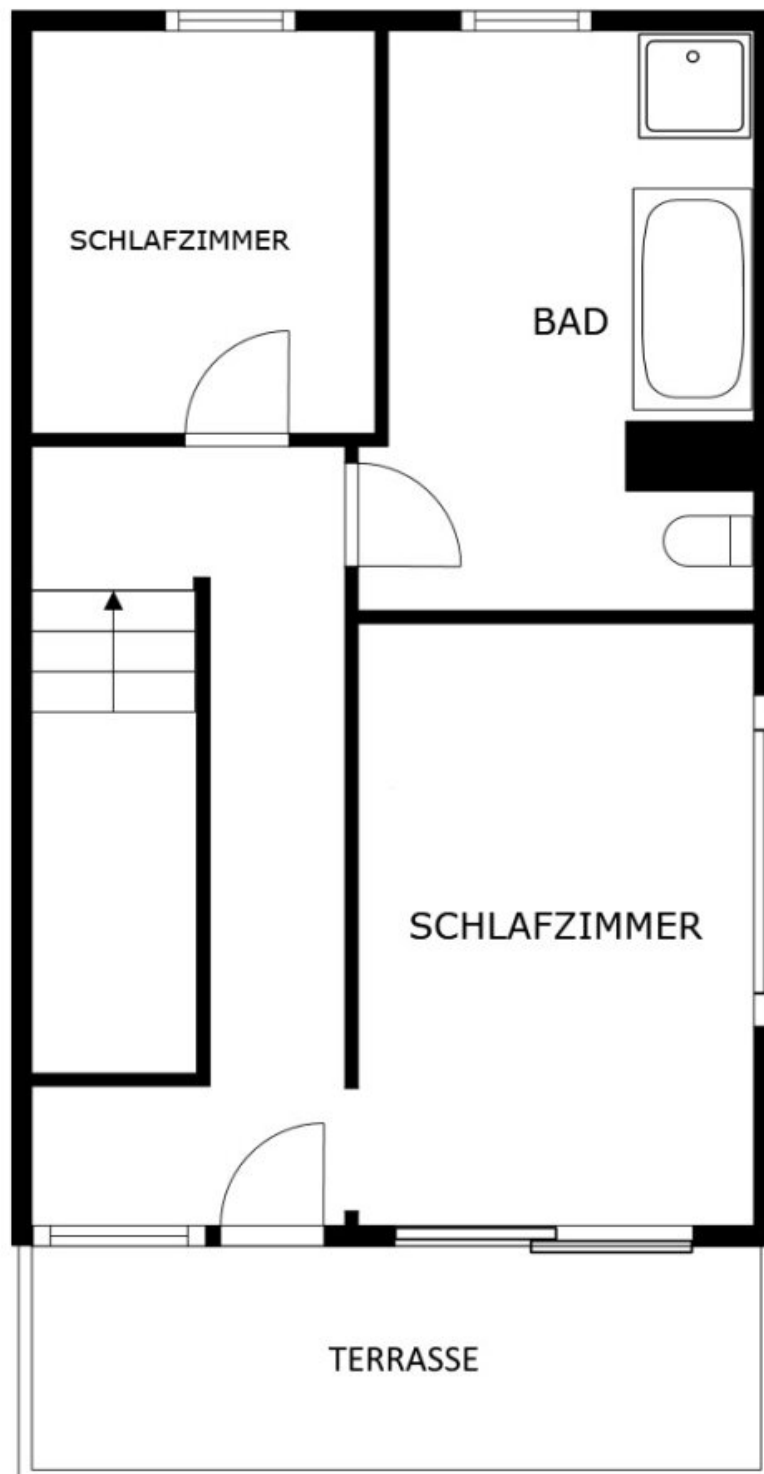


WOHNEBENE / 1. OG

TERRASSE



2. OG



3. OG

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in Kritzendorf – viel Platz für Familien mit Grünblick

In der Ziegelofengasse 5 in Kritzendorf bietet diese moderne Doppelhaushälfte ein großzügiges Zuhause für Familien, die viele Zimmer, klare Rückzugsbereiche und zeitgemäßen Wohnkomfort suchen. **Das Haus eignet sich ideal für Kinder, Homeoffice, Gäste oder Hobbys und spricht besonders Menschen an, die viel Wohnraum, aber keinen übermäßig großen Garten betreuen möchten.**

Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, mehrere gut nutzbare Ebenen, Wohnkeller, drei Terrassen, Gartenflächen und der Blick ins Grüne schaffen ein sehr alltagstaugliches Wohnkonzept. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung auf allen Ebenen, dreifach verglaste Fenster, außenliegender Sonnenschutz, LAN-Anschlüsse, Carport mit E-Mobilitätsvorbereitung sowie fGEE A+ unterstreichen den modernen Standard.

Die Lage verbindet Ruhe, Naturbezug und gute Erreichbarkeit: Nahversorgung, Bus, Bahnhof, Kindergarten und Schule befinden sich in angenehmer Entfernung, Klosterneuburg und Wien sind gut angebunden. Eine passende Gelegenheit für Familien, die in Kritzendorf stadtnah, modern und mit viel Platz wohnen möchten.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <3.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap