

Familienparadies mit faszinierender Grünkulisse und Pool in Kritzendorf



Objektnummer: 5516/628

Eine Immobilie von BestInvest Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	27,00 m²
Kaufpreis:	797.700,00 €
Betriebskosten:	145,00 €
USt.:	14,50 €

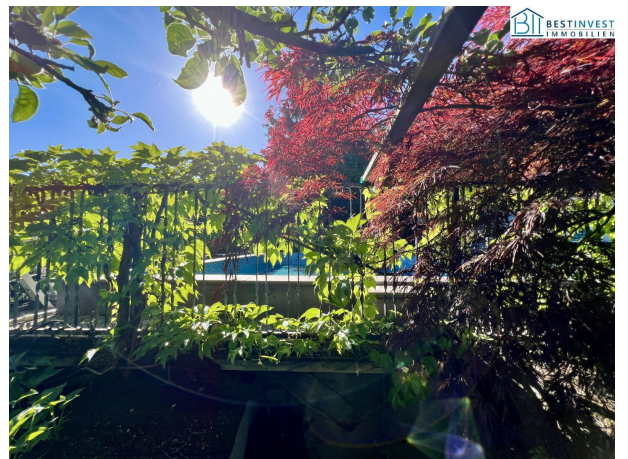
Ihr Ansprechpartner

Ing. Christian Domnanovich

BestInvest Immobilien
Riegelgasse 25
8010 Graz

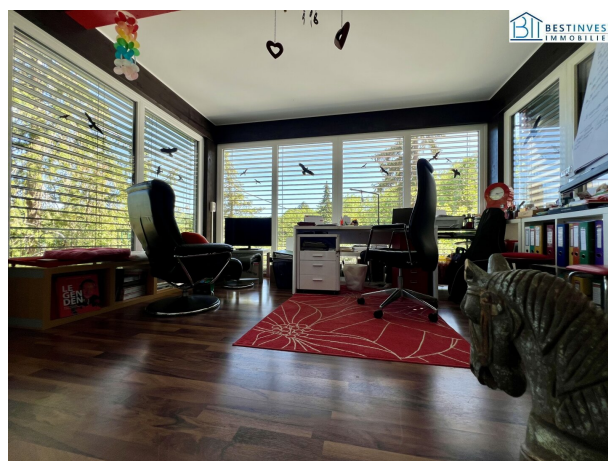
H +43 664 24 777 24

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

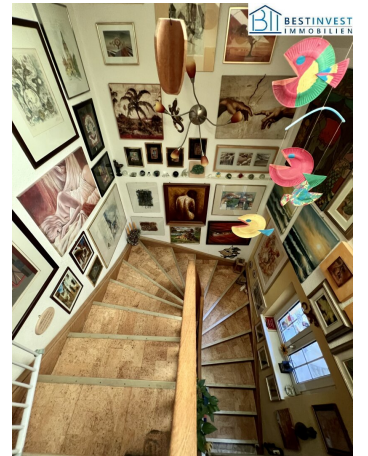
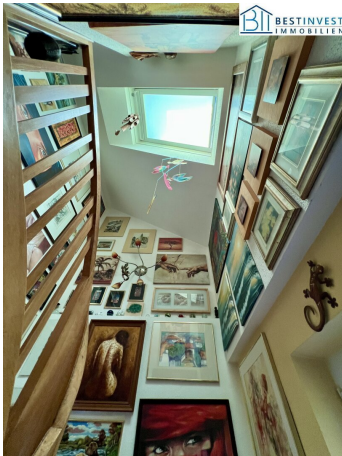












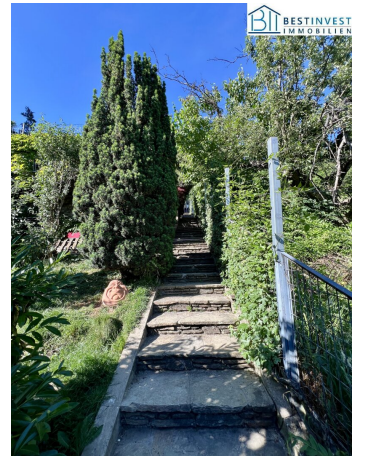
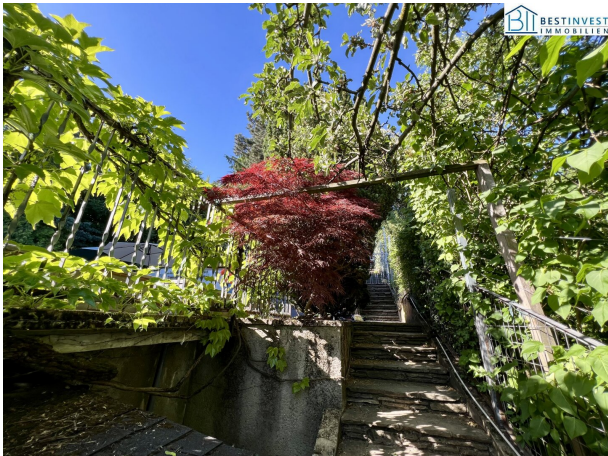


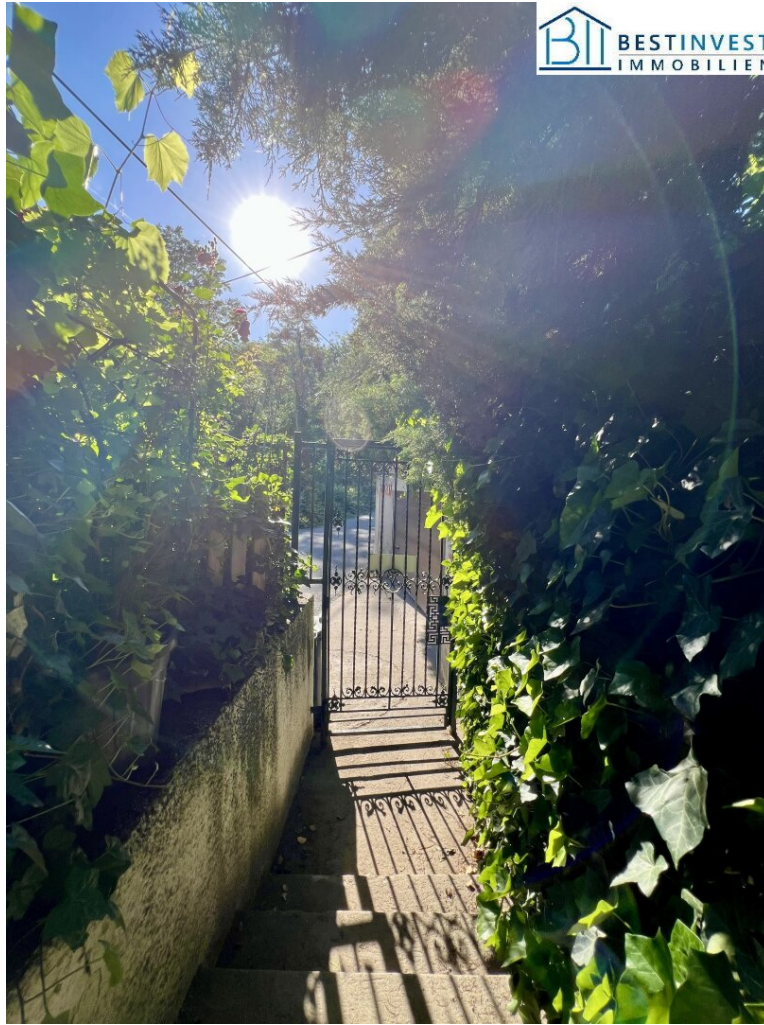


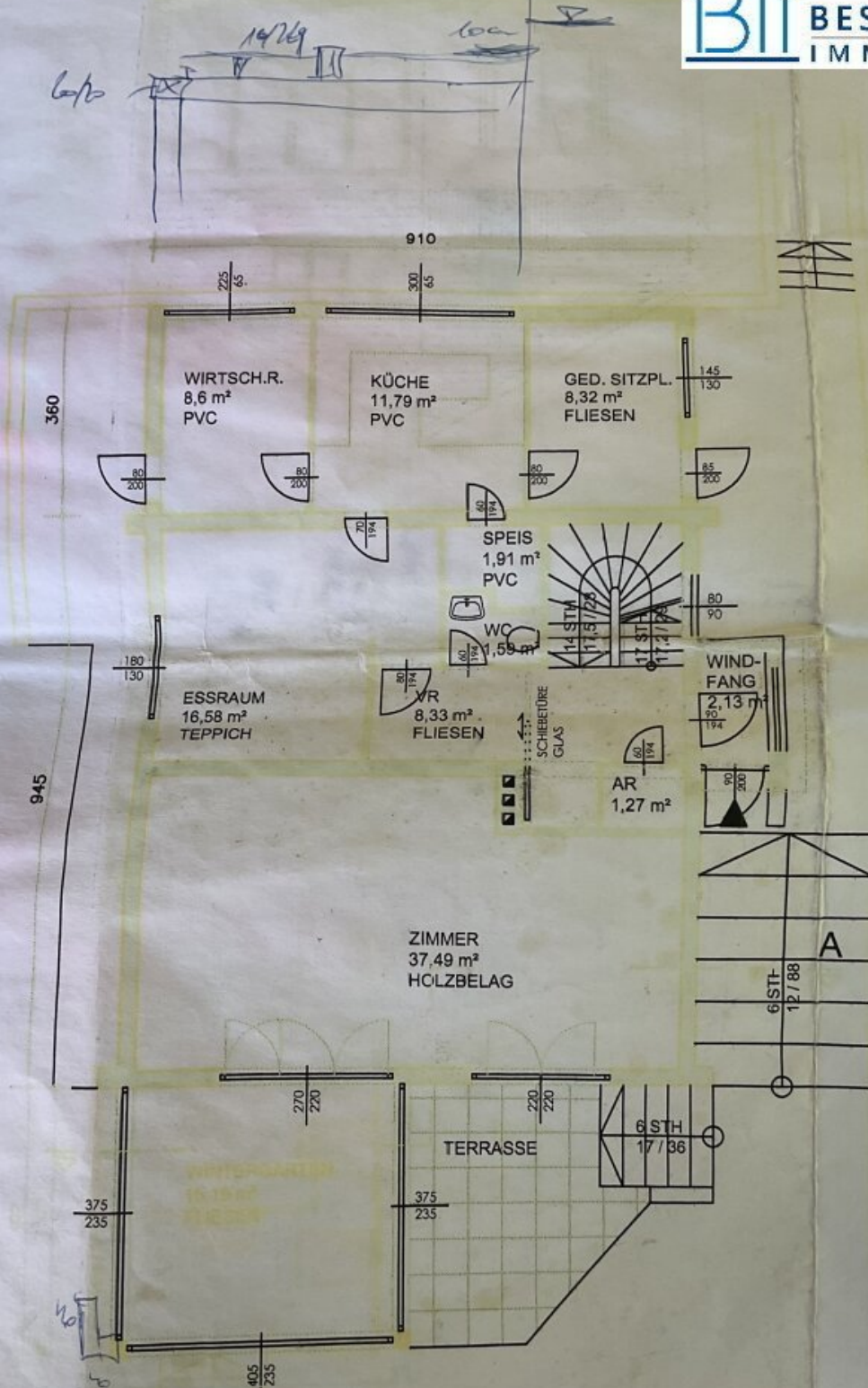








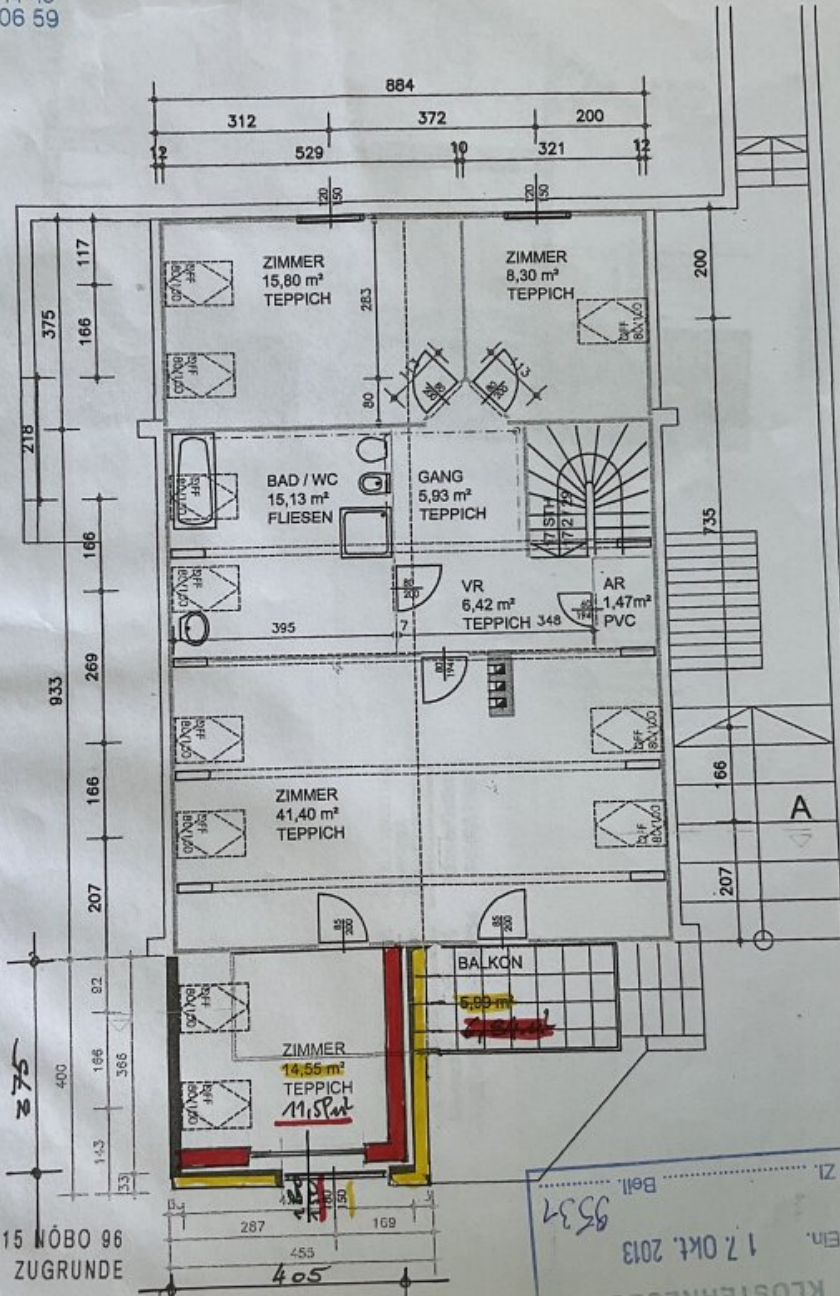
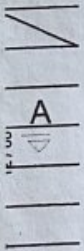




GRUNDRISS EG M 1:100

DILA

U. HANDELSGES.M.B.H.
Wien, Praterstraße 78/2/3
Tel./Fax: 01 212 1740
Mobil: 0664/103 06 59



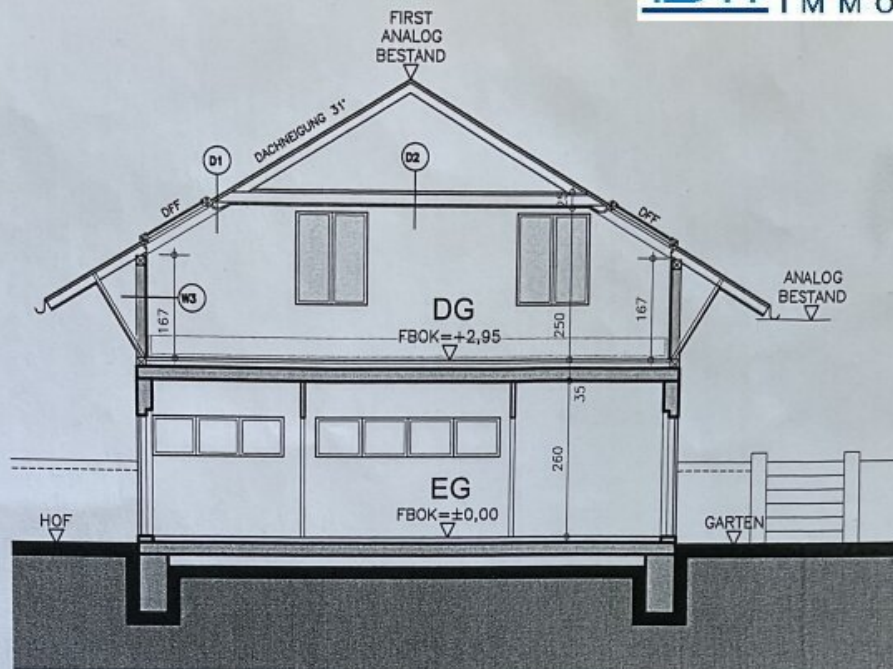
DER ANZEIGE GEM. §15 WÖBO 96
VOM 17.10.2013 ZUGRUNDE
GELEGEN

GEPRÜFT
23.01.2014

REFERENT

GRUNDRISS DG M 1:100

Stadtgemeinde
Klosterneuburg
En. 17. Okt. 2013
Zl. 9537



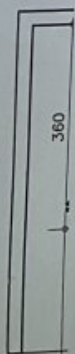
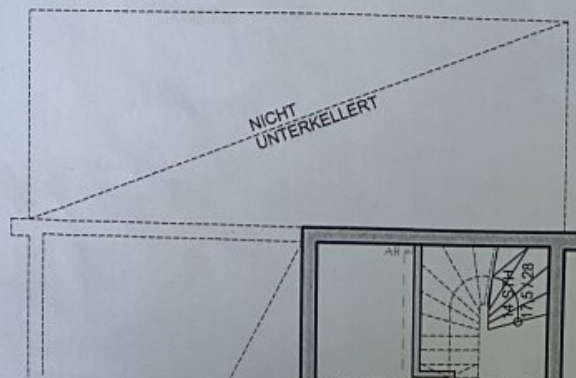
SCHNITT A M 1:100

AUFBAUTEN

D1 - DACH
Deckung Eternit
Dachpappe
2,50 Schalung
14,0 Sparren 8/14cm incl. WD
Dampfsperre
3,00 GKF 2x1,5 cm

D2 - Decke
2,50 Schalung
17,0 Kehlbalen
8/14cm incl. WD
Dampfsperre
3,00 GKF 2x1,5 cm

W3 - Innenwand
10,0 GK-Ständerwand
7,0 Metallprofile
einseitig 2x beplankt
mit 1,25 GK-Platten
mit zw.liegender WD



NICHT
UNTERKELLERT

KELLER
7,56 m²

VR STGH
7,68 m²

NICHT
UNTERKELLERT

HEIZKELLER

UNTERBAU
TERRASSE

360

945

55
35

Objektbeschreibung

Erleben Sie das Gefühl von „Urlaub jeden Tag“ in diesem außergewöhnlichen Anwesen in Kritzendorf.

Inmitten der malerischen Natur von **Kritzendorf bei Klosterneuburg** befindet sich dieses einzigartige Anwesen, das **Natur und Stadtnähe in vollendeter Harmonie vereint**.

Am Waldrand gelegen in einer Sackgasse mit Umkehrmöglichkeit bietet es die **perfekte Symbiose aus absoluter Privatsphäre und unmittelbarer Nähe zur Wiener City**.

Die schlicht einzigartige Grundstücksgröße in begehrter Grünwohnlage nahe Wien erfüllt maximale Ansprüche.

Die Immobilie befindet sich in Hanglage und überzeugt mit ihrer **traumhaften Aussicht und besonderen Charakter**.

Unterschiedliche Ebenen schaffen spannende Blickachsen, die kein Flachgrundstück je bieten könnte.

Konsequent auf **Familienfreundlichkeit** ausgerichtet, bietet die Aufteilung auf **zwei Ebenen** maximale Flexibilität für jede Lebenslage.

Lichtdurchflutete Räume schaffen ein exklusives Wohnambiente.

Vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer, zwei Küchen und ein Wohnraum mit integriertem Wintergarten, garantieren individuellen Komfort.

Die **uneinsichtigen Terrassen** bieten einen spektakulären Blick ins Grüne – **Ihr privater Rückzugsort inmitten der Natur**.

Das Hanggrundstück ist in verschiedene Ebenen gegliedert und sehr effektiv gestaltet, ohne dass die Übergänge abrupt wirken.

In der mittleren Ebene des über 2000 m² Grundstückes befindet sich ein **großzügiger Swimmingpool** und Gartenhäuschen - ist ideal für einen offen gestalteten Liege- & Sitzplatz mit Aussicht.

Erdgeschoss:

- Behaglicher Wohnraum offen hin zum Wintergarten
- Wintergarten (Raffstores außen) mit Zugang auf die Terrasse (kann auch als Büro & Arbeitszimmer genutzt werden)
- Küche mit Vollausrüstung & Essplatz mit Zugang auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und WC
- Speis
- Gangbereich
- Abstellraum

Obergeschoss:

- großzügige Wohn-Essküche mit Zugang auf den Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Dachflächenfenster (öffnet den Blick auf die Sterne)
- 2 Schlafzimmer mit gemeinsamen Schrankraum (1 Zimmer mit Zugang in den Garten)
- Bad mit Eckwanne, Dusche, WC und 2 Tageslichtfenstern
- Gangbereich

Keller:

- Heizraum
- Gangbereich

Highlights:

- Pool mit Liegeterrasse (5x10m, Tiefe 1,70m)
- PV - Anlage (4,94 KW)
- Klimaanlage
- Märchenhafter, großer Garten
- Doppelgarage (Einfahrtshöhe ca. 1,95 m)
- Gartenhütte

Resümee:

Dieses Anwesen bietet vielfältige Möglichkeiten der Nutzung: Ob als behaglicher **Familienwohnsitz**, als Kombination von **Arbeiten & Wohnen** oder als **Generationen-Haus** bieten sich hier zahlreiche Möglichkeiten in absoluter Ruhelage, dennoch in der Nähe zu Wien.

Entdecken Sie die perfekte Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Anbindung.

Interessiert? Lassen Sie sich inspirieren und kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <4.000m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap