

## **Einzigartige Möglichkeit für ihre Villa in Kritzendorf**



**Objektnummer: 7311/459**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3420 Kritzensdorf
<b>Nutzfläche:</b>	583,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	670.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

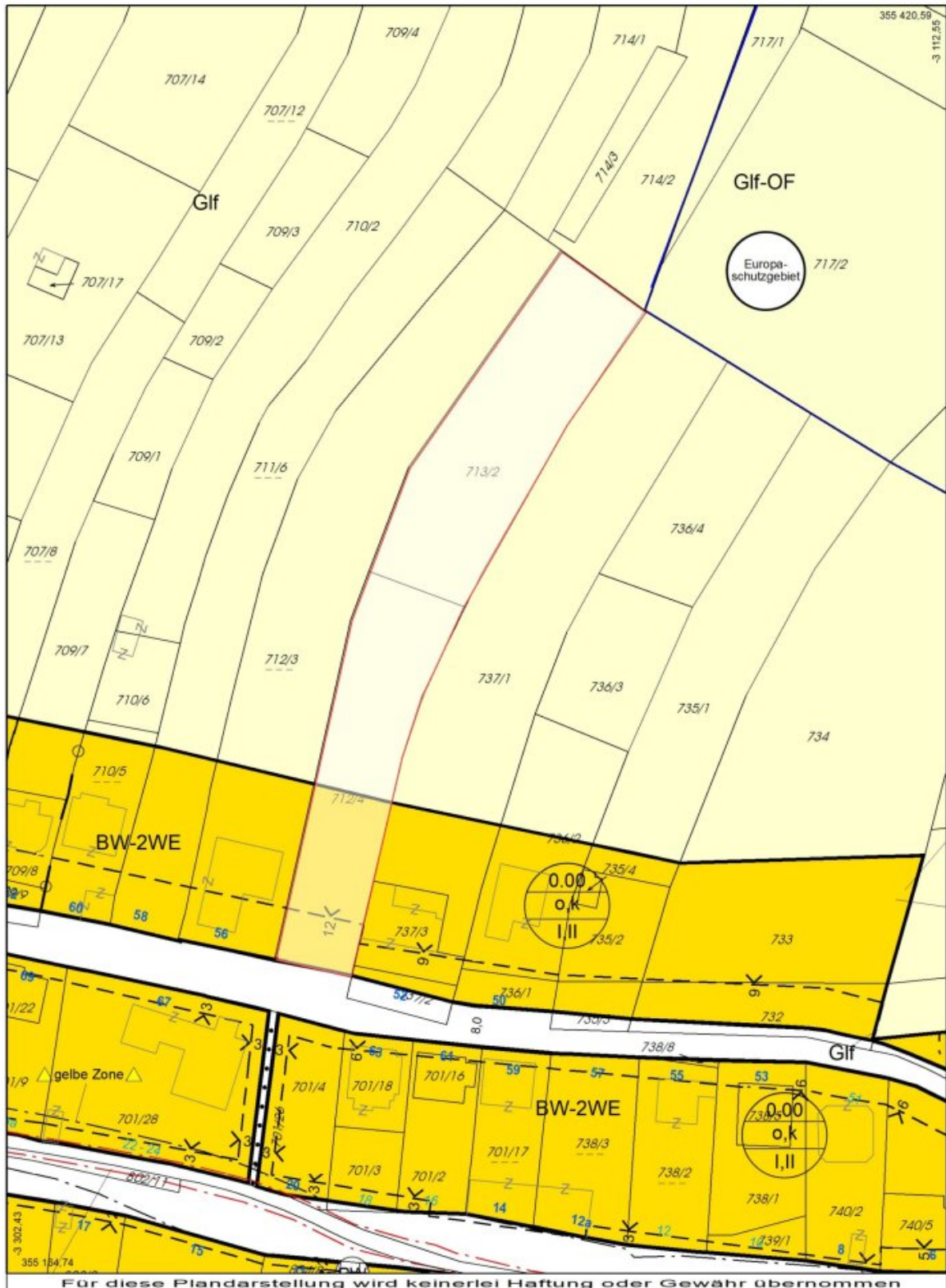
H +43 676 4088885

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





**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**WebCity Klosterneuburg**

3400, Rathausplatz 1  
 Tel: +43 (2243) 444  
 FAX: +43 (2243) 444 296  
 Email: [stadtamt@klosterneuburg.at](mailto:stadtamt@klosterneuburg.at)

Karteninhalt:  
**Bebauungsplan**

Datum: 25.07.2024  
 Maßstab: 1:1.000  
 Homepage: <http://klosterneuburg.at>



## Objektbeschreibung

Dieses Objekt besteht aus 2 Grundstücken, wovon ca. 587 m<sup>2</sup> auf Bauland entfällt. Laut Angaben des Eigentümers lassen sich hier ca. 583 m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. großzügiger Pool-Landschaft errichten. In nur ca. 20 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Wiener Innenstadt und können somit die Vorzüge des Wiener Speckgrürtels genießen.

Das südwestlich ausgerichtete Plateau mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> eignet sich perfekt für eine Pool-Area, wo Sie von morgens bis abends die Sonne genießen können.

### Fakten zum Grundstück:

**Gesamte Grundstücksgröße:** ca. 2.953 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße 712/4:** ca. 1.364 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße 713/2:** ca. 1.589 m<sup>2</sup>

**Erzielbare Nutzfläche:** ca. 583 m<sup>2</sup>

**Bauklasse:** I & II bis max. 8 Meter Bauhöhe

**Bauweise:** Offene und gekuppelte Bauweise

**Widmung:** BW-2WE (maximal 2 Wohneinheiten)

**Kaufpreis:** EUR 670.000,--

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (EUR 24.120,-- inkl. 20 % USt.)

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren mit mir einen unverbindlichen

## Besichtigungstermin.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap