

## ERSTBEZUG in traumhafter Lage



**Objektnummer: 960/69509**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3420 Kritzensdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	175,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	237,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	62,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	929.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rudolf Pöll

s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich

T +43 664 5488529  
H +43 664 5488529

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



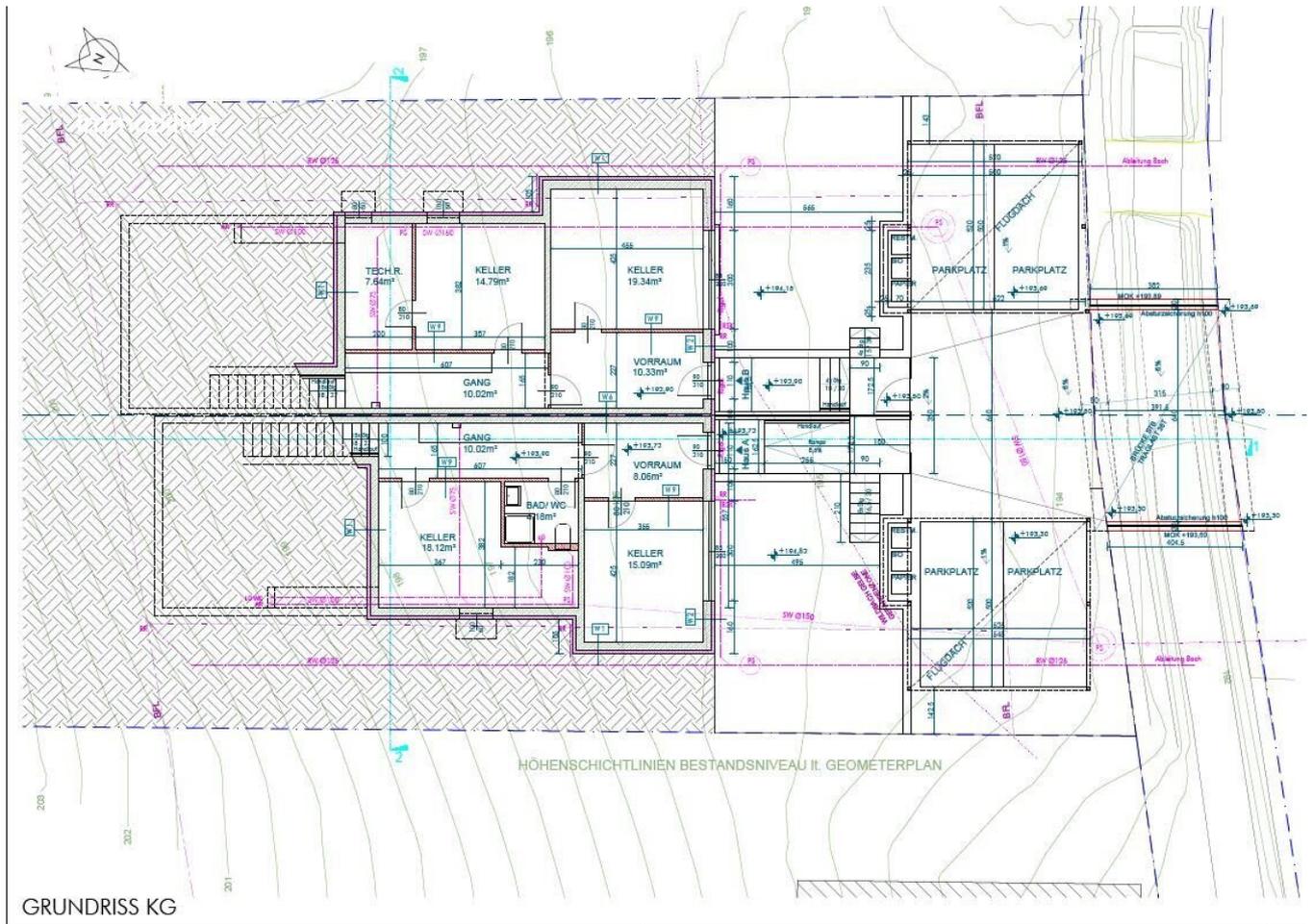
termin zur

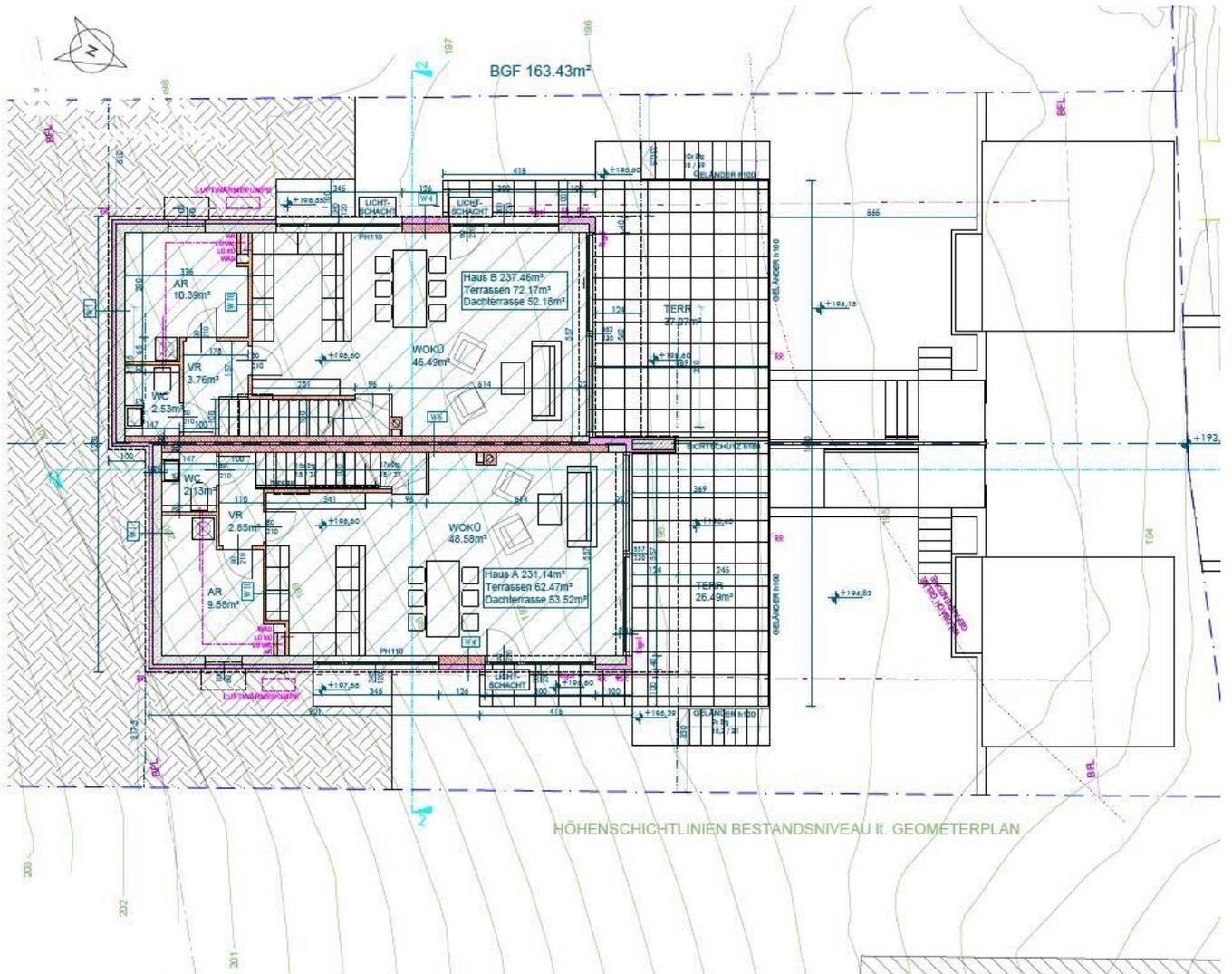




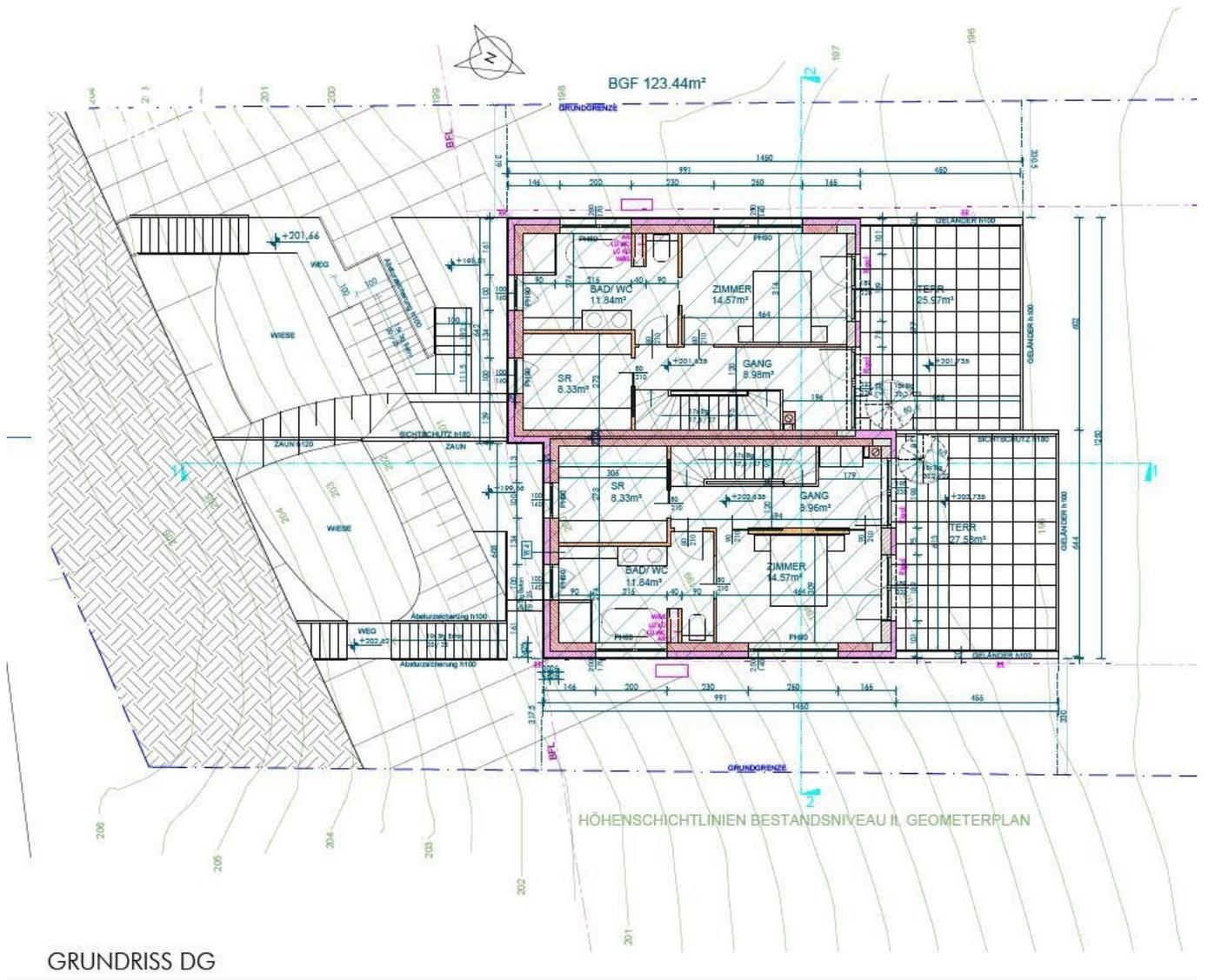


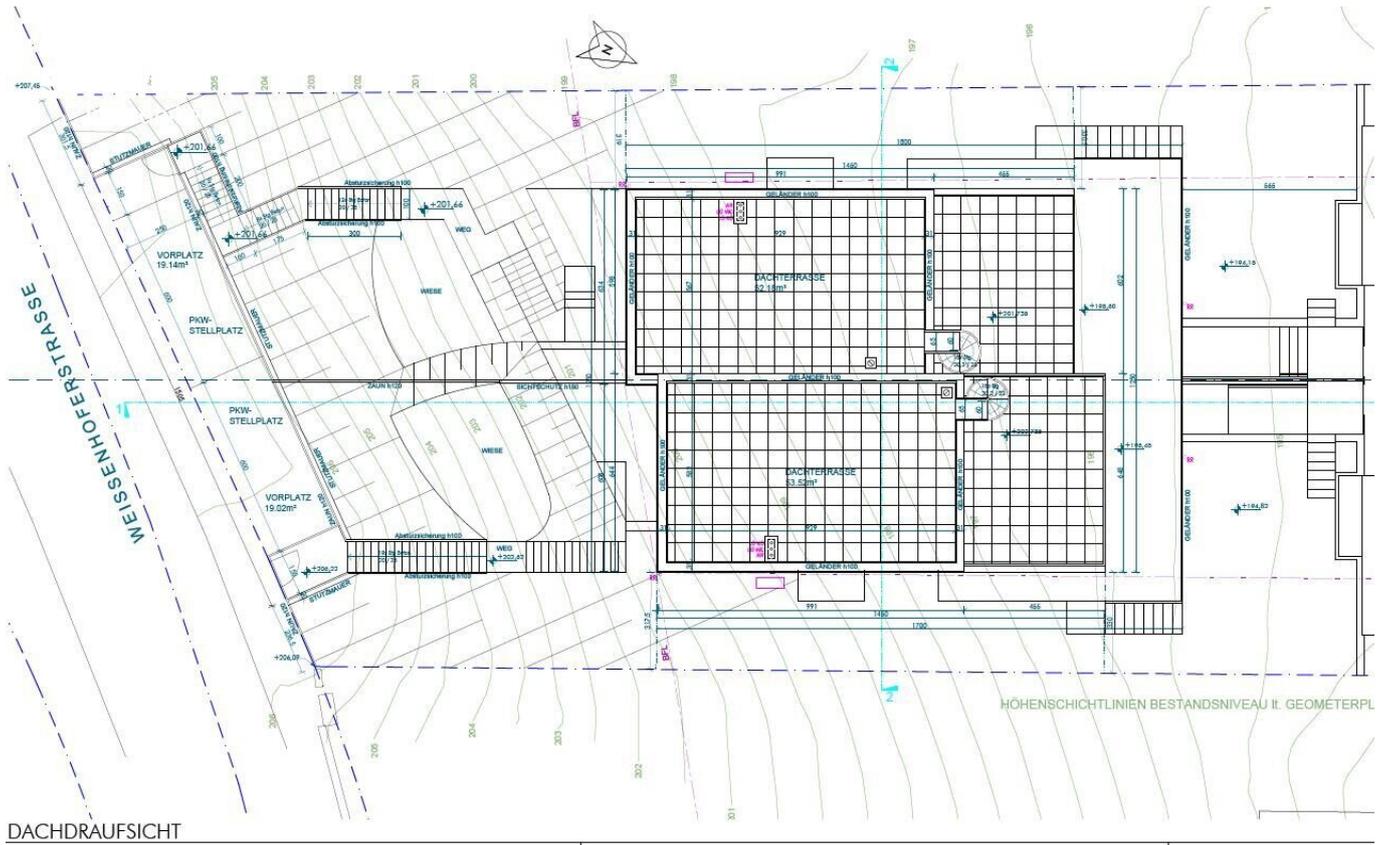












DACHDRAUFSICHT

## Objektbeschreibung

**DIESER PREIS ist NUR bis 17.1. 2025 gültig !!!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Kritzensdorf in Niederösterreich! Hier erwartet Sie eine traumhafte Doppelhaushälfte (Haus B) zum Erstbezug, die keine Wünsche offen lässt. Mit einer Gesamtfläche von 237,48m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Haus befindet sich in schöner Ruhelage in einer Sackgasse und bietet die perfekte Gelegenheit, sich Ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Die großzügige Raumaufteilung erstreckt sich über drei Etagen und bietet Ihnen genügend Platz für Ihre Familie oder auch für ein Homeoffice.

Die Anordnung der kaskadenartigen Bauweise findet im Gelände eine optimale Ausnutzung des Grundstücks.

Besonders beeindruckend sind die insgesamt drei Terrassen, auf denen Sie die warmen Sonnenstrahlen und die frische Luft genießen können. Egal ob beim gemeinsamen Grillen mit Freunden oder beim Entspannen mit einem guten Buch – hier finden Sie immer Ihr persönliches Plätzchen zum Abschalten und Entspannen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier WCs und drei Bäder, die alle hochwertig ausgestattet sind. Hier wurde besonders auf ein modernes und stilvolles Design geachtet, das sich durch das gesamte Haus zieht. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit der Familie. In allen Räumen sind hochwertige Böden verlegt. Die großzügigen Fenster mit 3-fach-Verglasung verfügen über einen integrierten außenliegenden Sonnenschutz.

Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Auch an kalten Wintertagen müssen Sie sich keine Gedanken über hohe Heizkosten machen, denn durch die moderne Luftwärmepumpe wird das Haus effizient und nachhaltig beheizt. Der Sonnenschutz schützt Sie vor zu viel Sonneneinstrahlung und sorgt für angenehme Temperaturen im Sommer.

Für Ihr Auto stehen ein Carport (für 2 PKW) und ein Abstellplatz (für 1 PKW) zur Verfügung. Die Verkehrsanbindung ist optimal – sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Somit sind Sie schnell in der nahegelegenen Stadt und haben gleichzeitig die Ruhe und Natur des ländlichen Raums.

### Details:

- Kellergeschoss (teilweise lichtdurchflutet) 62,12 m<sup>2</sup>

- Wohnfläche 175,36 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche 237,48 m<sup>2</sup>
- Terrassenanzahl 3 - auf 3 Ebenen gesamt 72,17 m<sup>2</sup>
- 3 Badezimmer
- 4 WC
- Baujahr 2024
- 1 PKW-Abstellplatz
- Carport für 2 PKW

Überzeugt von diesem Traumhaus? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch eine hohe Lebensqualität in einer wunderschönen Umgebung. Entdecken Sie die Vorzüge von Kritzensdorf und werden Sie Teil dieser charmanten Gemeinde. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
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  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.