

Seltenes Schätzchen am Rande der Natur - viel Platz für Ihre Ideen



großer Essbereich bei offener Küche

Objektnummer: 4629

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m ²
Nutzfläche:	128,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	375,55 €
Sonstige Kosten:	310,04 €
Provisionsangabe:	

15.804,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

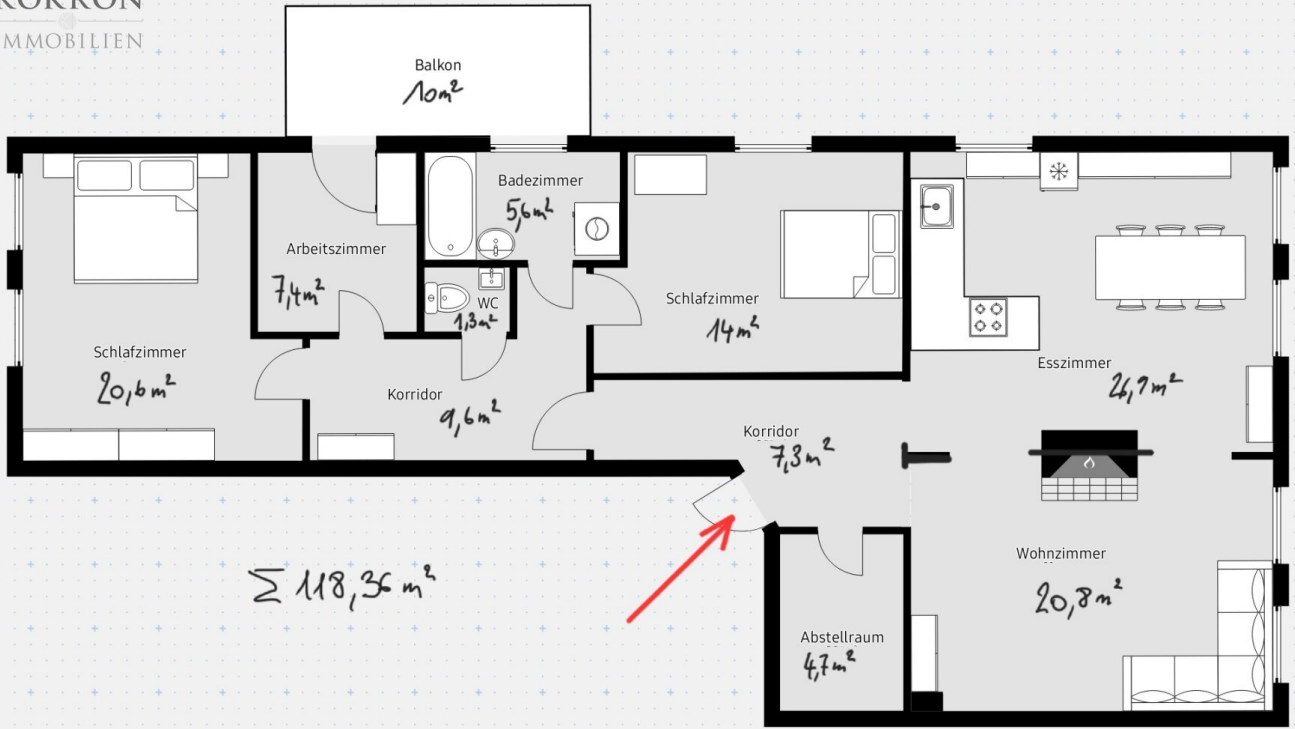


Mele Bell

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a







Objektbeschreibung

Mitten in Kritzendorf und somit mit **perfekter Verkehrsanbindung nach Wien, Klosterneuburg oder Tulln** befindet sich diese absolut ruhig gelegene 3,5-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung liegt im 2. Stock, **ohne Lift**. 2015 wurde die Wohnung von den jetzigen Eigentümern saniert und seitdem **sehr gut Instand gehalten**. Die Wohnung besticht durch einen **außergewöhnlichen Grundriss**, der jedoch bei Bedarf geändert werden kann.

Der Boden in Wohn-, Essbereich sowie im Flur ist aus **hochwertigem Travertin**, in den anderen Räumen liegt **Parkett**. Das Badezimmer aus **schwarz-weißem Granit** ist ein besonderer Hingucker.

Eine besondere Note wird dem fast 50m² großem Wohn-, Essbereich durch die **integrierte Küche** verliehen.

Auf den rund 10m² großen, südseitigen Balkon gelangt man durch ein Arbeitszimmer, das auch als Kabinett genutzt werden kann.

Beheizt wird mittels **Fußbodenheizung** über eine Gas-Etagenheizung, oder über den offenen Kamin, der für kuschelige Abende sorgt.

Ein Doppelstellplatz in der Garage ist der Wohnung zugeteilt, ein Fahrradraum ist ebenfalls vorhanden.

Die insgesamt 118m² Wohnfläche teilen sich wie folgt auf

- großzügiger Wohn-, Essbereich mit integrierter Küche (47,7m²), getrennt durch einen offenen Kamin
- Masterbedroom (20,6m²)
- Schlafzimmer (14m²)
- Arbeitszimmer/Kabinett (7,4m²) mit direktem Ausgang zum 10m² Süd-Balkon mit Blick ins Grüne
- schwarz-weißer Granit im Bad mit Wanne (5,6m²)

- geräumiger Abstellraum (4,7m²)

Die Highlights auf 1 Blick

- perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- absolute Ruhelage
- Grünblick vom Balkon
- fast 50m² großer Wohn-, Essbereich
- offener Kamin
- Fußbodenheizung
- 2 Garagenplätze inklusive

Laufende Kosten monatlich

- Betriebskosten (monatlich): € 375,55 inkl.10% USt.
- Verwaltung: € 30,40 inkl. 10% USt
- Reparaturrücklage: € 279,64 (keine USt)

Gesamt monatlich: € 685,59

Der Rücklagenstand per Dezember 2024 beträgt rund € 85.000

Verkehrsanbindung

- Bahnhof Kritzensdorf (S40, Regionalzüge): ca. 6 min zu Fuß, in 14 Minuten in Heiligenstadt
- Buslinie 403, (Klosterneuburg Gymnasium bis St. Andrä Wördern Volksschule): ca. 2 min. zu Fuß

Weitere Informationen

Weitere Unterlagen wie zB. GB-Auszug, Energieausweis, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Vorausschau, Protokolle, Jahresabrechnung etc. können sehr **nach einer Besichtigung** auf Wunsch übermittelt werden.

Hinweis: Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten. Dies bestätigen Sie im Zuge des Downloads des Exposees.

Besichtigungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit **vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse** können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Fotos: © www.photographiekillmeyer.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap