

## Traumhafte DG Maisonette mit Aussenflächen - Lichtdurchflutet und mit Garagenstellplatz



Wohnzimmer mit Loggia

**Objektnummer: 10325**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3420 Kritzendorf
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	147,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	60,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,99
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	294,13 €
<b>USt.:</b>	31,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Brezina Immobilien Team**











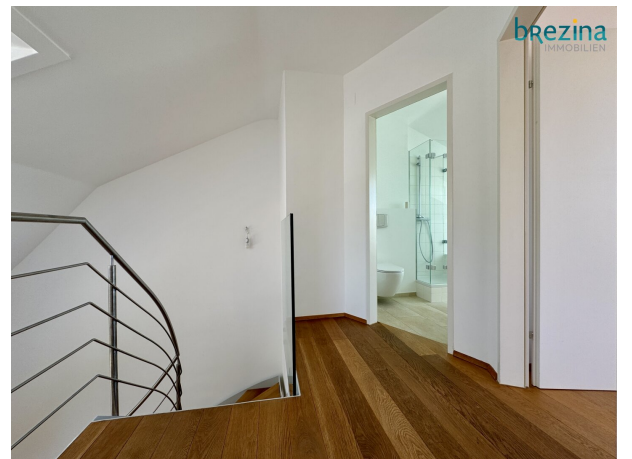




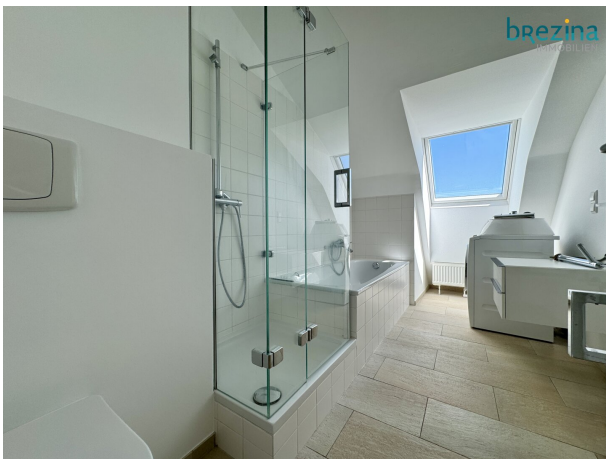




























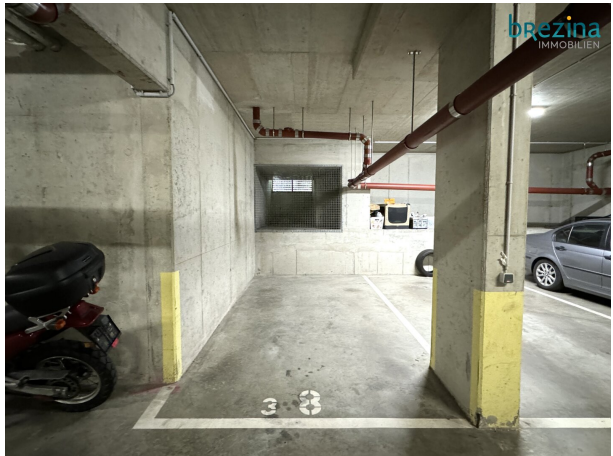






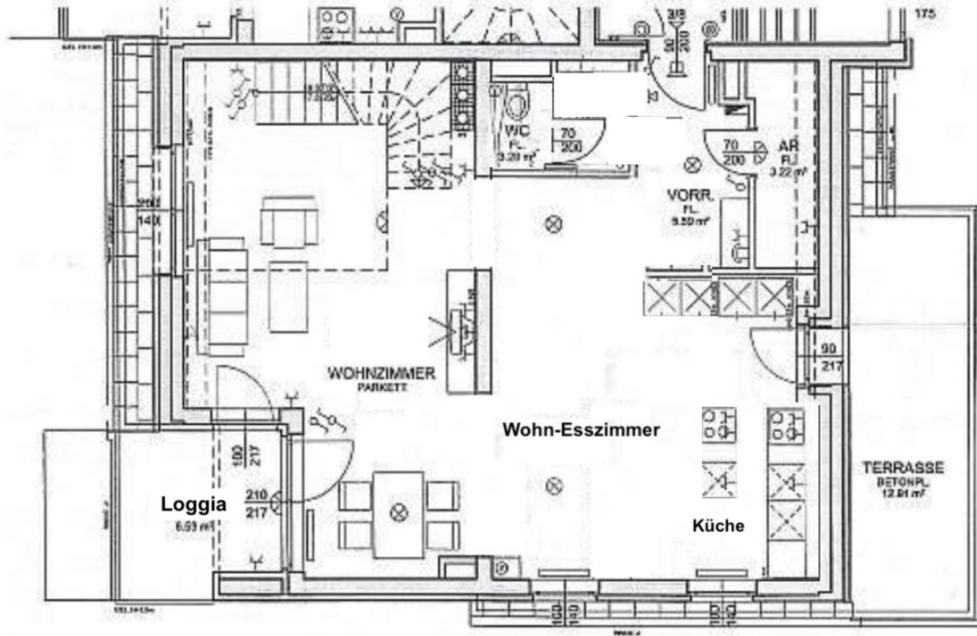








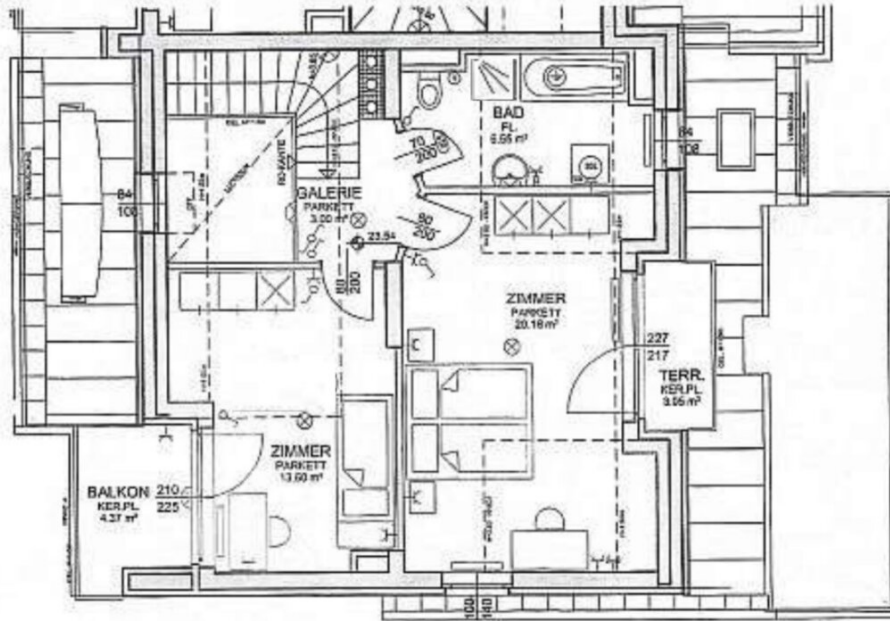
# 1.DG







# 2.DG



# Objektbeschreibung

**Diese attraktive DG-Maisonette wurde 2024 mit liebe zum Detail saniert und kann ab sofort bezogen werden. Diese befindet sich in einer Liegenschaft welche 2006/2007 errichtet wurde und mit einem Aufzug sowie einer Tiefgarage ausgestattet ist. Die Wohnung besticht durch ein lichtdurchflutetes Raumkonzept mit teilweise einer Raumhöhe von bis zu 5 m. Die nach Nord/Osten und Süd/Westen orientierten Terrassen, Balkone sowie die Loggia runden das exklusive und repräsentative Wohnerlebnis ab und ein Kamin sorgt für das entsprechende Ambiente.**

Die Wohnung ist perfekt für Paare oder eine Familie mit 1 Kind und ist auf zwei Ebenen aufgeteilt, welche sich wie folgt gliedert:

## Untere Ebene

- Einladender Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- Praktischer Abstellraum
- sep. Gäste WC mit Handwaschbecken (ursprünglich war hier ein zweites Badezimmer geplant)
- offene Wohnküche mit einer zeitlosen Einbauküche
- Ausgang auf die nach N/O orientierte Terrasse, wo man seinen Morgenkaffee bei einem wunderschönen Ausblick genießen kann
- Platz für einen schönen Essbereich
- Wohnzimmer mit Loggia (S/W Orientierung) und Kamin, um den Tag perfekt ausklingen zu lassen
- Ausgang zur Galerie und der zweiten Ebene

## Obere Ebene

- 1 Badezimmer mit Tageslicht: Dusche, Wannenbad, Waschmaschinenanschluss und WC
- 1 geräumiges Masterbedroom/Schlafzimmer nach N/O orientiert mit einer kleinen, feinen Terrasse und einem fantastischen Fernblick - so startet man gerne in den Tag
- 1 Arbeits-, Gäste- bzw. Kinderzimmer mit Einbaukasten und einem eigenen Balkon

## Ausstattung:

- Heizung Fernwärme
- Warmwasser mittels Boiler
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Kaminofen
- Eichenparkett



- Kunststofffenster 2-fach verglast mit Innenliegenden Plissees
- teilweise Stromanschluss auf den Balkonen
- praktischer Abstellraum
- grosszügiges Kellerabteil
- Garagenplatz: E-Ladestation kann auf eigene Kosten errichtet werden (monatliche Vorschreibung Stellplatz 53,15 €)
- Lift im Haus vorhanden
- Fahrradabstellraum im Haus vorhanden

### **Kaufpreis:**

- Kaufpreis Wohnung 580.000 €
- Kaufpreis Garagenplatz 20.000 €
- **Gesamtkaufpreis 600.000 €**

**Freizeit und Erholung:** Die Nähe zur Donau bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der Donau-Radweg und verschiedene Wanderwege laden zu ausgedehnten Touren ein. In der Umgebung gibt es mehrere Parks und Grünflächen sowie Sportvereine und Freizeitangebote, die für eine hohe Lebensqualität sorgen. Im Sommer ist das Strombad Kritzendorf ein beliebtes Ausflugsziel. Am Abend kann man den Tag z.B. bei der Fischerin (Restaurant) an der Donau schön ausklingen lassen.

**Infrastruktur:** Kritzendorf verfügt über eine gute Infrastruktur mit allen notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. In der Nähe der Feldstraße befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und andere Geschäfte wie z.B. der beliebte und bekannte Textil Müller. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist günstig. Kritzendorf hat eine eigene Bahnstation (S 40), welche Sie in Gehdistanz erreichen können und regelmäßige Verbindungen nach Wien und in andere umliegende Orte bietet. Mit dem Auto ist das Zentrum der Hauptstadt in ca. 30 min schnell erreichbar, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht. Zudem gibt es eine gute Anbindung an das regionale Busnetz.

### **Weitere Informationen:**

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: NEIN
- **Weitere Unterlagen wie zB. GB-Auszug, Energieausweis, Grundrisse, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Vorausschau, Protokolle, Jahresabrechnung etc. können nach einer Besichtigung gerne separat nach persönlicher Aufforderung ausgeschickt 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.

- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap