

**Tolle Lage zu einem tollen Preis!**



Blick von der Terrasse

**Objektnummer: 3100\_926**

**Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3420 Kritzendorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1927
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 209,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

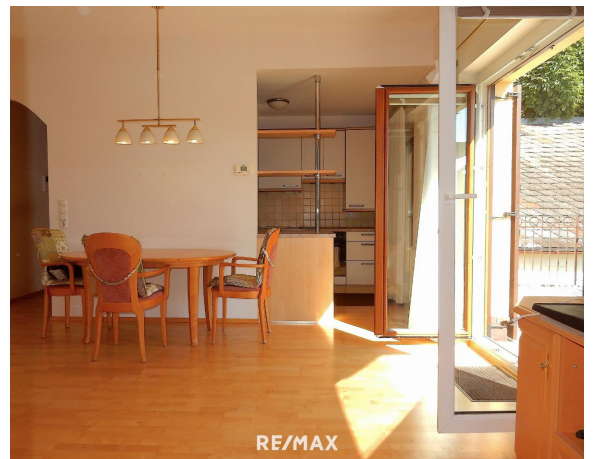
## Ihr Ansprechpartner

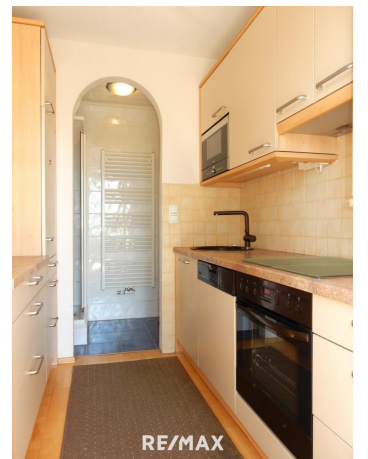


**Mag. (FH) Terence Schell**

Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg



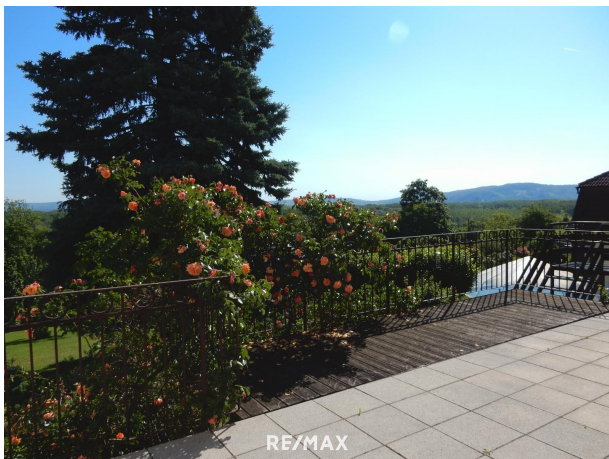




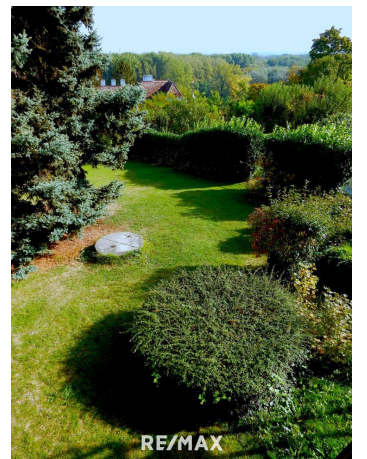
















## Objektbeschreibung

In Klosterneuburg-Kritzendorf, nur zwanzig Minuten von Wien entfernt, stehen diese zwei Häuser plus Gästehaus Vorort, welche miteinander mit der Zeit baulich verbunden wurden - und das mit einer stolzen Grundstücksfläche von ca. 1.655 m<sup>2</sup>. Das ausgesprochen seltene an dieser Liegenschaft sind die praktisch drei getrennt begehbaren Wohneinheiten mit einem sehr sehr großen Garten inklusive Weitblick über die Donauauen! Das erste Haus mit ca. 105 m<sup>2</sup> ist ein älteres Baujahr, es ist jedoch dafür ein Stockwerk höher als das zweite, angrenzende Haus mit ca. 50 m<sup>2</sup>. Dieses wurde im Jahr 1968 erbaut und in den Jahren laufend saniert. Im ersten, älteren Haus ist ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie der Balkon im 1. Stockwerk untergebracht. Ein weiteres mögliches Wohnzimmer (auch als Büro geeignet) mit Küche befindet sich unterhalb im Erdgeschoss. Das zweite, modernere Haus ist eine getrennte Wohneinheit und besteht aus einem gut geschnittenem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, Küche und Badezimmer mit Dusche - alles auf einer Ebene. Die große Terrasse ist deren vorgelagert. Im Gesamten betrachtet sind alle Zimmer in allen Häusern von durchschnittlicher Größe, nicht überdurchschnittlich groß oder klein. Das dritte Haus ist ein kleineres Gästehaus. Dieses wurde bisher als Hobbyraum für die große Modelleisenbahn genutzt, könnte jedoch sehr gut als Gästehaus, Werkstatt, Atelier oder für anderer Tätigkeiten dementsprechend eingerichtet werden. Der große und wunderschöne Garten ist sehr gepflegt und hat einen erwähnenswerten alten Obstbaumbestand. Von der ca. 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse und den angrenzenden Räumen aus, genießen Sie einen hervorragenden Weitblick in die Ferne. Dieser Fernblick lässt sich in Bildern nicht wirklich gerecht eingefangen, daher sehen Sie sich diesen lieber Vorort persönlich an. Hier hat eine größere Familie gemütlich Platz und sogar die Möglichkeit das dritte Gebäude zu nutzen, welches ebenfalls ein Wohnzimmer, eine Küche und ein WC hat. Erwähnenswert und ein großes Plus ist die Stadtnähe zu Wien. Mit der S45, Bahn, mit dem Bus oder dem Auto schnell und leicht erreichbar ist nicht nur Wien sondern die gesamte gute Infrastruktur von Klosterneuburg. Einbezogen sind die guten, diversen Schulen und das breite Angebot von Kindergärten. Rufen Sie mich an und überzeugen Sie sich selbst. Ich freue mich darauf, Ihnen diese spezielle Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen. Der Preis: € 890.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 209.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus: Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen. Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020. Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)