



## VERKAUFT - Elysium!

3420 Kritzensdorf, Österreich

Nähe: Mauerbacher Hof



### Eckdaten Objektnummer 888

**Wohnfläche:** ca. 160 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 30 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2000

**Letzte Sanierung:** 2023

**Heizung:** Kamin, Zentralheizung

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 6

**Garten:** ca. 79 m<sup>2</sup>

**Terrassen:** 2 (ca. 31 m<sup>2</sup>)

**Balkone:** 2 (ca. 5 m<sup>2</sup>)

**Garage:** 1

**Bäder:** 2

**WCs:** 3

**Kaufpreis:**

760.000,00 €

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 11.10.2026

**Heizwärmebedarf:**  73,5 kWh/m<sup>2</sup>a

### Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

**Mobil:** +43 664 22 98 981

**Telefon:** +43 2243 214 06

**Fax:** +43 2243 214 06 10

**E-Mail:** d.deutsch@remax-magic.at



## Detailbeschreibung

Elysium bedeutet in der griechischen Mythologie Wohnort der Seligen, der von den Göttern Geliebten.

Wahrlich kann man hier von einer Insel der Seligen sprechen, absolut außergewöhnlich lebt man hier unter sich. Abgeschottet vom Rest der Welt, ticken hier die Uhren anders. Bereits nach dem Eintreten durch das große Tor ist deutlich der andere Wind zu spüren, der hier weht. Doch es ist nur ein angenehmes Sommerlüfterl, was einem hier entgegenweht, mit Blütenduft und klarem Klang, die Vorbereitung auf das Traute Heim.

Ihr Auto parkt gemütlich in der Tiefgarage, danach ist der Mauerbacherhof quasi autofrei. Ihre und alle anderen Kinder spielen hier unbefangen vor dem Haus, drehen ihre Runden mit dem Rad oder spielen fangen zwischen den Reihenhäusern.

Nett und adrett stehen sie da, die Häuser, eines hübscher als das andere, mit gepflegten Blumenarrangements vor dem Eingang. Ein paar Stiegen hinauf, schon betreten Sie Ihr neues Reich.

Ein Vorraum der bequem die Garderobe aufnimmt, links ein WC und geradeaus durch die weitere Türe ins Innere vorgedrungen.

Linkerhand geht's in die geräumige Küche, wirklich viel Platz, um allen Hobbyköchen und denen, die es noch werden wollen, den notwendigen Spielraum zu geben. Immer mit Blick hinaus, immer alle im Visier – zumindest die eigene Familie.

Gegessen wird gleich hier, die gemütliche Essecke mutiert praktischerweise anschließend für die Kleinen zur Hausaufgabeninsel, während Mama oder Papa die Überbleibsel des Mittagstisches entfernt. Der Blick fällt immer wieder über die Brüstung in den Halbstock oberhalb, die verdiente Erholung wartet bereits dort in Form eine supergemütlichen Wohnzimmers.

Hier liegt absolute Harmonie in der Luft, mit Blick in den Garten, den Sonnenstrahlen entgegen. Ein Ort der Familie und des Friedens, gemütlich und einladend.

Im Split-Level-Modus geht's wieder einen Halbstock hinauf, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, zwei Waschbecken und einem kleinen Balkönchen. Nebenan Schlafzimmer Nummer 1 mit Schrankraum.

Im nächsten Halbstock Schlafzimmer Nr. 2 und Nr. 3, wieder einen Halbstock höher das zweite Badezimmer mit Dusche. Schlafzimmer Nr. 4 gleich angrenzend und zu Schlafzimmer Nr. 5 geht's nochmals einen Halbstock höher. Hier wird man auch mit der Dachterrasse belohnt, ein herrlicher Blick in die Natur, grüner geht's gar nicht mehr.

Entgegengesetzt gibt es auch noch zwei tolle Räume im Untergeschoss mit unheimlich viel Platz, selbst hier gibt es jede Menge Potential für die Verwendung.

Dieses Reihenhhaus bietet Ihnen nicht nur einen stilvollen Wohnraum, sondern auch praktische und super durchdachte Räume, die Ihren Alltag erleichtern. Ob Sie sich in der Küche entfalten, im Wohnsalon entspannen, im Garten die Natur genießen, die Kinder in Ihren eigenen Zimmern wissen - hier finden Sie und Ihre Familie alles, was Sie brauchen, um ein komfortables und erfülltes Leben zu führen.

Viele weitere tolle Features warten noch auf Sie - Sie werden schlichtweg begeistert sein. Ich freu mich schon auf Ihren Anruf, tauchen Sie ein in ein Leben voll Freude.



## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Teppichboden, Gas, Kamin, Zentralheizung, Wohnküche / offene Küche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Südwestbalkon / -terrasse, Abstellraum, Räume veränderbar, Gartennutzung, Toilette, Kinderspielplatz, Bad mit WC, Ziegel, Grünblick



## Lage

Mauerbacher Hof

3420 Kritzendorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	3.000 m
Krankenhaus	3.500 m
Klinik	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	2.500 m
Einkaufszentrum	7.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	8.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m
Bahnhof	1.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	4.000 m
Höhere Schule	10.000 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	3.000 m
Post	3.000 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







**RE/MAX<sup>®</sup> Magic**





