



Landsitz mit Potential!

3420 Kritzensdorf, Österreich

Nähe: Bahnhof Kritzensdorf



Eckdaten Objektnummer 926

Wohnfläche: ca. 185 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.655 m²

Kellerfläche: ca. 20 m²

Mobiliar: teilmöbliert

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Alleineigentum

Baujahr: ca. 1927

Letzte Sanierung: 2009

Heizung: Etagenheizung

Zustand: gepflegt

Zimmer: 6

Terrassen: 2 (ca. 55 m²)

Stellplatz: 1

Bäder: 3

WCs: 4

Kaufpreis:

1.390.000,00 €

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

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 09.06.2031

Heizwärmebedarf:  209,1 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:



Mag. (FH) Terence Schell

Mobil: +43 699 13400705

Telefon: +43 2243 21406

Fax: +43 2243 21406 10

E-Mail: t.schell@remax-magic.at



Detailbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieser außergewöhnlich schöne und ruhig gelegene Landsitz mit drei kleinen Wohneinheiten und einem zusätzlichen Gästehaus.

Im Grunde liegen hier drei Häuser Vorort, welche miteinander mit der Zeit baulich verbunden wurden und das mit einer stolzen Grundstücksfläche von ca. 1.655 m².

Das eine Haus mit ca. 105 m² ist ein älteres Baujahr, es ist jedoch dafür ein Stockwerk höher als das zweite, angrenzende Haus mit ca. 50 m², welches im Jahr 1968 erbaut wurde und in den Jahren laufend saniert wurde.

Der wunderschöne Garten ist sehr gepflegt und hat einen erwähnenswerten alten Obstbaumbestand. Von der ca. 10 m² 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.

Im ersten älteren Haus ist ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, Badezimmer sowie der Balkon im 1. Stockwerk untergebracht. Ein weiteres mögliches Wohnzimmer, oder auch als Büro geeignet mit Küche befinden sich unterhalb im EG.

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 Besondere an diesem Landsitz ist der Weitblick, die Ruhe und der wunderschöne Garten.

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.

Eine kleine Dusche könnte man hier einbauen, dann wäre dieses praktikabel ausgestattet.

Dieses „Nebenhaus“ wurde bisher als Hobbyraum für die große Modelleisenbahn genutzt, könnte jedoch sehr gut als Gästehaus, Atelier oder für anderer Tätigkeiten dementsprechend eingerichtet werden.

Das ausgesprochen seltene an dieser Liegenschaft sind die praktisch drei getrennt begehbaren Wohneinheiten mit einem sehr sehr großen Garten inklusive Weitblick über die Donauauen!

Die Morgensonne scheint von Richtung Osten und erhellt hier das gesamte Haus, sowie die Außenflächen auf der großen Terrasse. Hier hat man einen wunderbaren Blick hinaus ins Freie vom sonnigen Essplatz aus, welcher auch bisher so genutzt wurde.

Ein zusätzliches großes Extra 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 diesen speziellen Landsitz persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 1.390.000,--



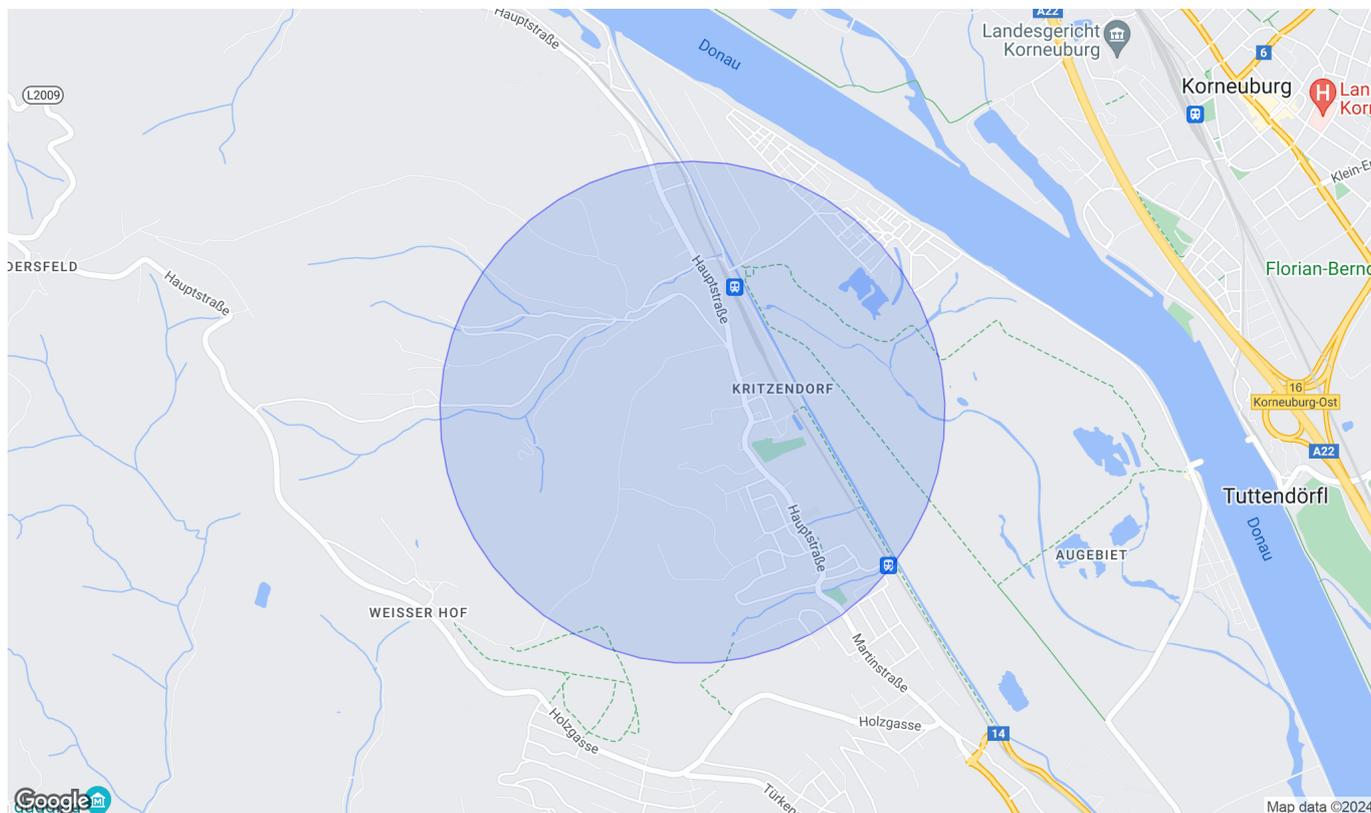
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Ostbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Carport, WG geeignet, Abstellraum, Räume veränderbar, Gartennutzung, Toilette, Holz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Grünblick



Lage

3420 Kritzendorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	3.000 m
Einkaufszentrum	7.500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	4.000 m

Sonstige

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

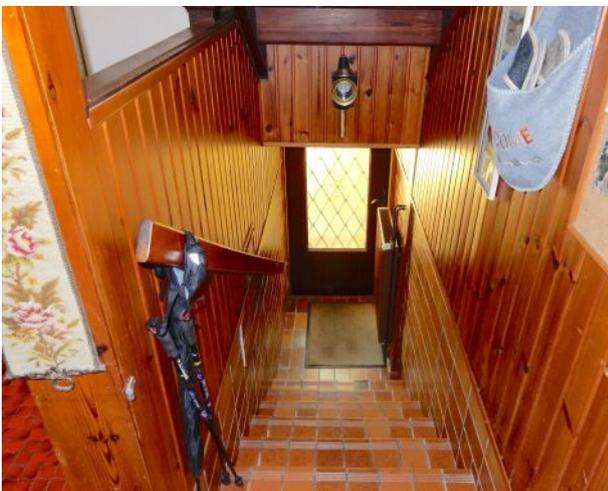
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





RE/MAX[®] Magic







RE/MAX[®] Magic







RE/MAX[®] Magic



 **RE/MAX** Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

