

# Exposé

## Maisonette in Kritzensdorf

### Helle 3-Zimmer-Maisonette mit Loggia & Weitblick



Objekt-Nr. OM-420952

#### Maisonette

Verkauf: **399.942 €**

Ansprechpartner:  
Tom

Preiseckergasse 1-3  
3420 Kritzensdorf  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	559 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Privatverkauf steht eine helle, großzügige 3-Zimmer-Maisonettewohnung im Dachgeschoss (2. Stock) einer gepflegten Wohnhausanlage in ruhiger, grüner Lage von Kritzensdorf. Von Wohn- und Schlafzimmer sowie der Loggia bietet sich ein freier Blick auf die Kritzensdorfer Au, Weinberge und Richtung Wien.

Die Lage verbindet Ruhe und Natur mit sehr guter Infrastruktur: Bahnhof, Bus, Ärzte und Gastronomie sind fußläufig erreichbar, Wien ist in kurzer Zeit angebunden.

Eckdaten

- \* ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer
- \* Loggia mit Grünblick
- \* Parkettböden, Einbauküche, Kamin
- \* Bad mit Wanne & Dusche, separates WC
- \* Kellerabteil, allgemeine Nebenräume
- \* Optionaler überdachter Parkplatz

Die Betriebskosten liegen derzeit bei ca. € 559,-/Monat und beinhalten eine eigene Hausbetreuerin, die in absehbarer Zeit in Pension geht — dadurch könnten die Kosten künftig deutlich sinken; über die weitere Regelung entscheidet die Eigentümergemeinschaft.

Die Rücklagen der Anlage sind sehr gut gefüllt, ein Sanierungsstau besteht nicht.

Lage & Umfeld

- \* Sehr ruhige, unverbaute Hanglage
- \* Auwald, Donau (Strombad) sowie Spazier- und Radwege in unmittelbarer Nähe
- \* Bahnhof ca. 10–11 Minuten zu Fuß (rasche Verbindung nach Wien)
- \* Restaurants, Heurige, Friseur, Zahnarzt, Hausarzt, Kinderarzt, Tierarzt, Bankomat etc. in rund 10 Gehminuten erreichbar

Besichtigung nach Vereinbarung möglich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

BK inkl. Reparaturrücklage dzt. 559,52€ pM inkl. MwSt

Parkplatz (nicht verpflichtend, mit Steckdose sowie Motorradnische): zusätzlich dzt. 52,72€ pM inkl. MwSt

Gasverbrauch bei uns ca. 11.000 kWh/a im Schnitt, Energieausweis aus 2021 liegt vor

## Lage

Lage

unverbaute, ruhige Hanglage neben dem Amtshaus Kritzensdorf

## Öffis

Bus Richtung Klosterneuburg/Wien bzw. Sankt Andrä Wördern in unmittelbarer Nähe  
Bahnhof fußläufig in 11 Minuten erreichbar (12 Minuten Fahrzeit nach Wien)

## Infrastruktur

Restaurants, Heurige, Friseur, Zahnarzt, Hausarzt, Kinderarzt, Tierarzt, Bankomat etc.  
allesamt ebenso fußläufig in ~10 Minuten erreichbar

Das hervorragende Restaurant "Das Kritz" ist 2 Minuten Fußweg entfernt

## Kinder

ein Spielplatz, ein Kindergarten sowie zwei Volksschulen sind ebenso zu Fuß erreichbar

## Sport / Erholung

Strombad Kritzendorf & Auwald: Schwimmen, Laufen, Kajak, Kiosk im Sommer 7 Tage die  
Woche 7-19 Uhr

Freiberg sowie Redlingerhütte: Wandern & Trailrun

direkter Anschluss an Radweg nach Wien/Tulln (ca. 45 Min zum Schwedenplatz)

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieträger	Gas
Baujahr	1989

## Exposé - Galerie



Kamin im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Loggia



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



begehbare Garderobe

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie

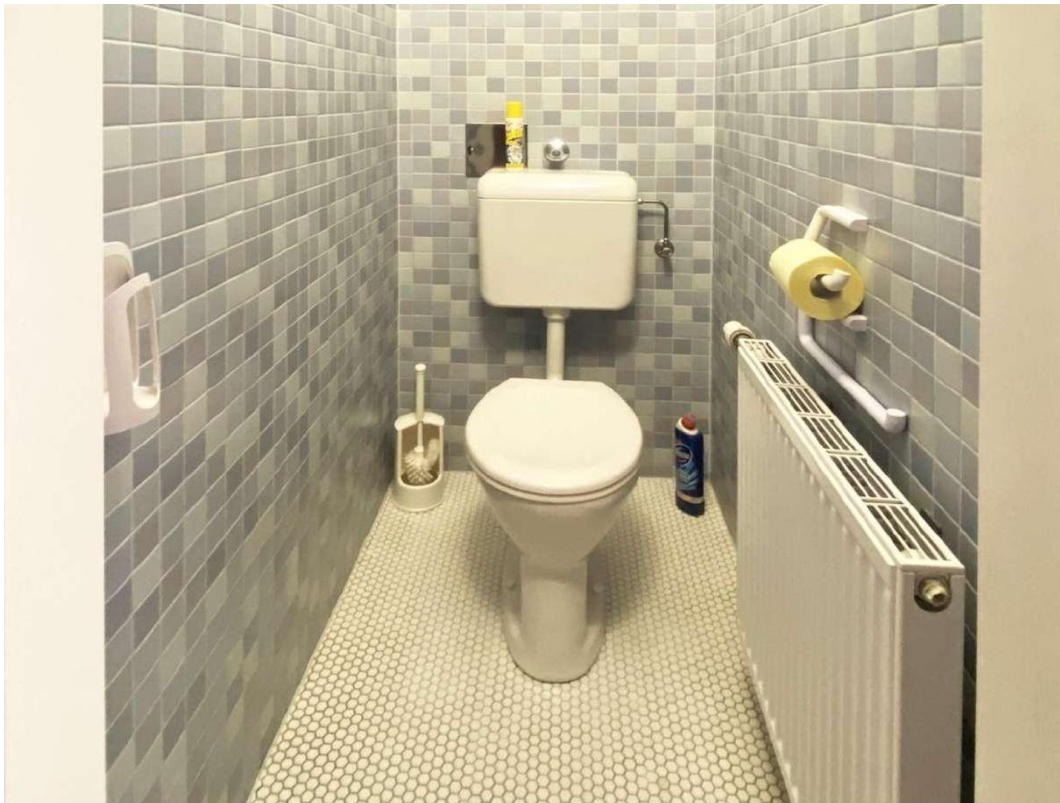


Bad

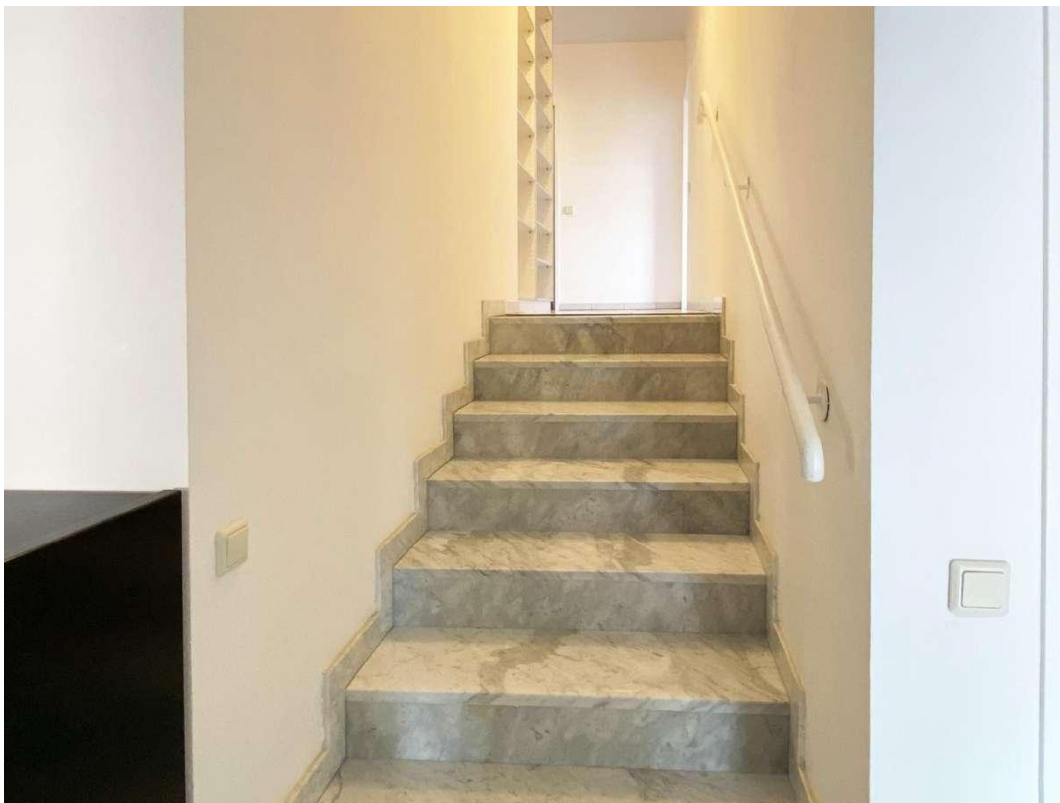


Bad

# Exposé - Galerie



WC



Stiege Halbstock

# Exposé - Galerie



Vorraum Halbstock



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



Ausblick Wohnzimmer (Früh)

# Exposé - Galerie



Loggia

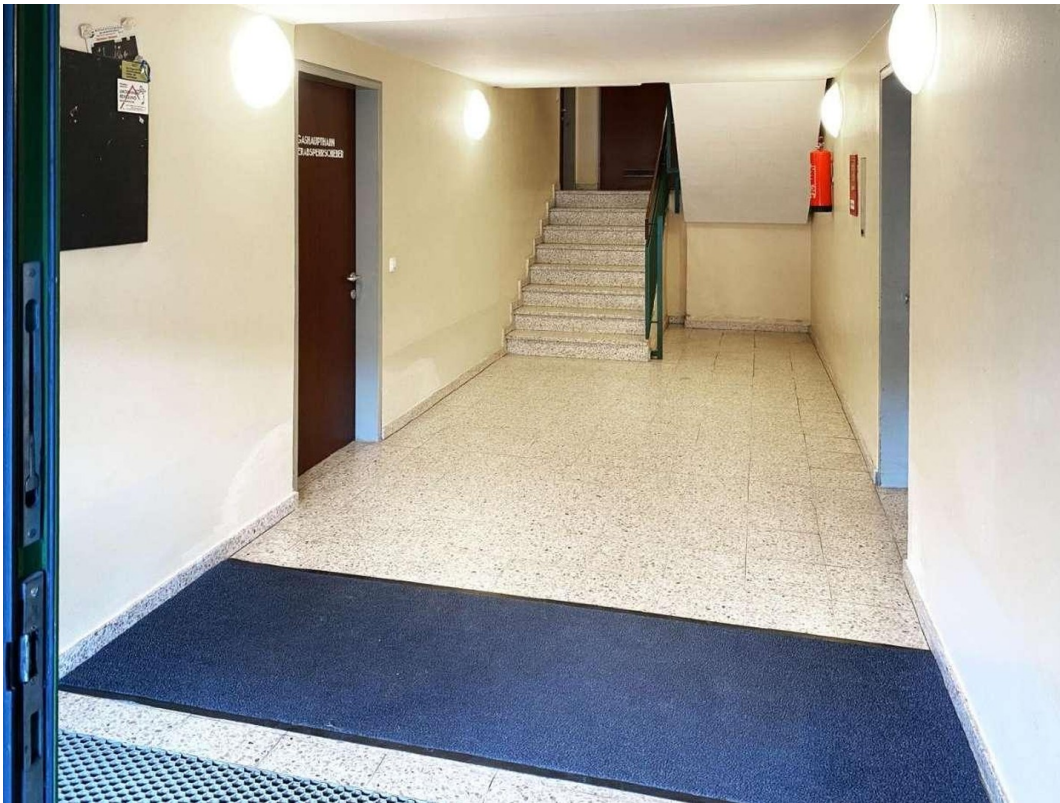


Loggia

# Exposé - Galerie



Loggia



Eingang Haus

# Exposé - Galerie



Stiegenhaus



Haus mit Loggia (rechts oben)

# Exposé - Galerie



Hausfront



Haus Freiflächen

# Exposé - Galerie



Haus Freiflächen



Parkplatznische

# Exposé - Galerie



Strombad (20min zu Fuß)



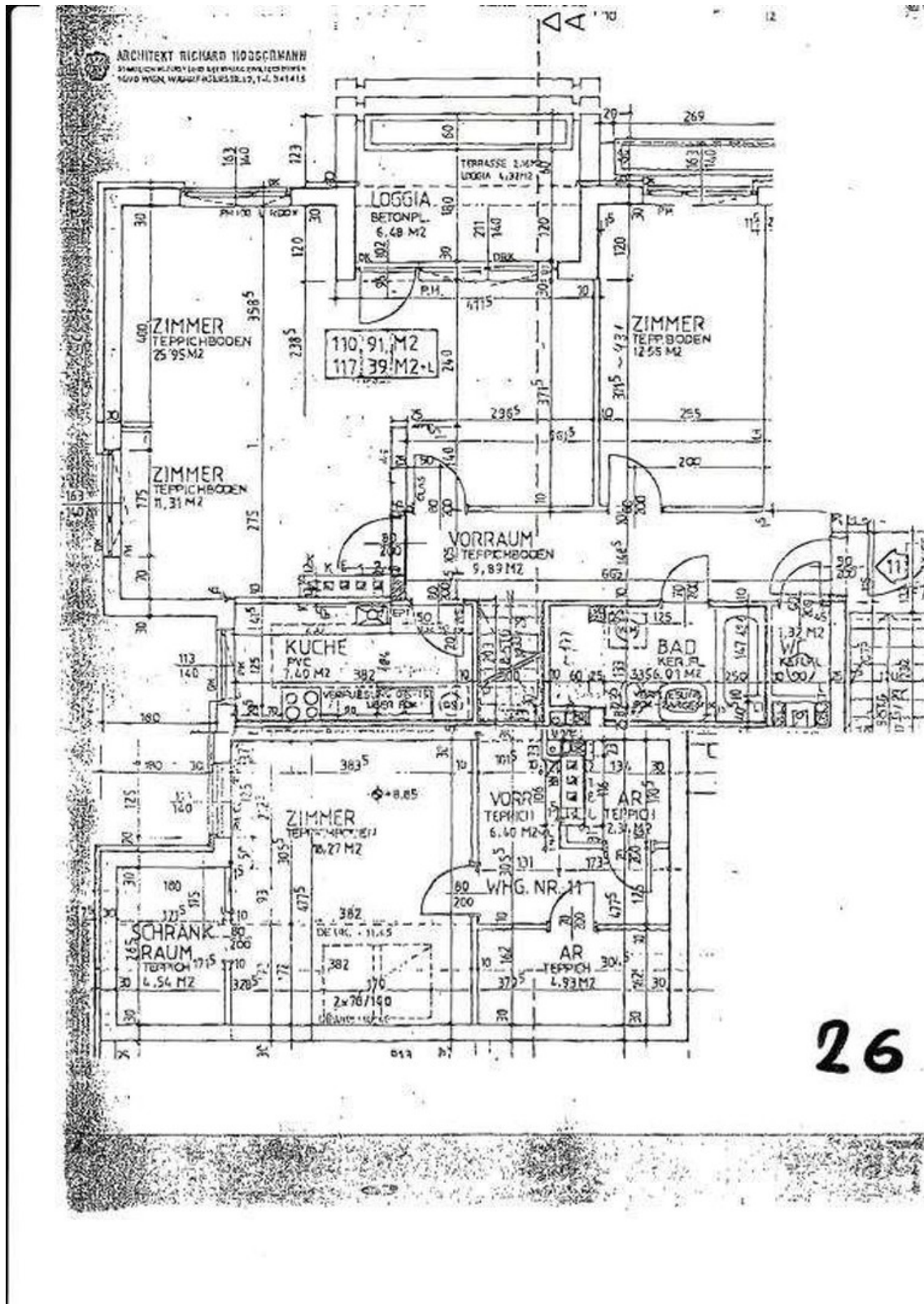
Auwald (15min zu Fuß)

# Exposé - Galerie

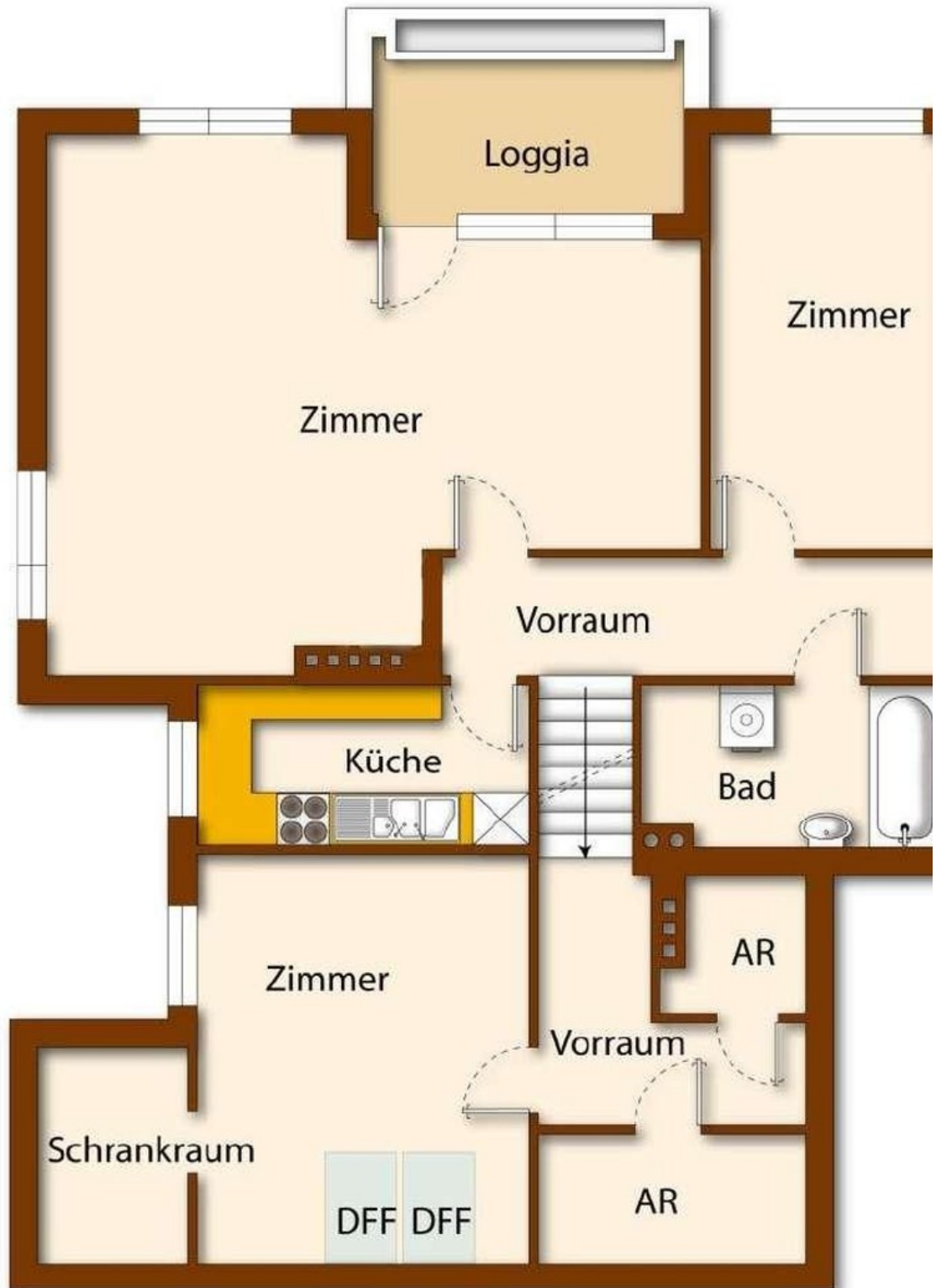


Weinberg (10min zu Fuß)

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# [provisionsfrei] Helle Wohnung mit Blick auf Kritzendorfer Au

Preiseckergasse 1-3, 3420 Kritzendorf, Tulln

## Eckdaten

Objekttyp	<b>Maisonette</b>
Bautyp	<b>Neubau</b>
Zustand	<b>Sehr gut/gut</b>
Wohnfläche	<b>111 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>3</b>
Stockwerk(e)	<b>2</b>
Böden	<b>Parkett</b>
Verfügbar	<b>nach Vereinbarung</b>
Loggia	<b>6 m<sup>2</sup></b>

## Kosten

Kaufpreis	<b>€ 420.000</b>
Betriebskosten (inkl. MWSt)	<b>€ 559,52</b>
Maklerprovision	<b>keine</b>

## Energieausweis

HWB (kWh/m <sup>2</sup> /Jahr)	<b>68,9</b>
HWB Energieklasse	<b>C</b>
fGEE	<b>1,38</b>
fGEE Energieklasse	<b>C</b>
Heizung	<b>Gasheizung, Kachelofen, Etagenheizung</b>

## Objektbeschreibung

Privatverkauf unserer hellen und großzügigen 3-Zimmer Wohnung mit Loggia im Dachgeschoß (leichte Dachschrägen im oberen Halbstock), 2. Stock ohne Lift in Kritzensdorf.

Herrlicher Ausblick vom Wohnzimmer & Schlafzimmer Richtung Wien & Auwald und in Richtung Weinberge von der vom Essbereich begehbaren Loggia.

### Provisionsfrei

Wir verkaufen unsere Wohnung privat, d.h. die Käufer sparen sich die sonst übliche Provisionsgebühr von 3,6% des Kaufpreises - hier also ca. 15.000€!

### Unterer Halbstock

Im unteren Halbstock befindet sich der Eingangsbereich mit einem Vorraum, von dem aus alle Räume zu betreten sind. Das sind Bad, WC, Wohnzimmer mit Essbereich, Küche sowie ein weiteres Zimmer.

#### *Badezimmer*

Eckbadewanne, Dusche, beleuchteter Wandspiegel & beleuchteter Schwenkspiegel, Eckregal & zusätzliches Wandregal, passive Lüftung

#### *WC*

WC, aktive Lüftung

#### *Wohnzimmer mit Essbereich*

Zugang zur Loggia, offener Kamin, Fensterfront mit Blick auf Weinberge (Westen), Fenster mit Ausblick auf Au (Südosten)

#### *Küche*

Induktionsherd, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination

#### *Zimmer*

Wandregal

### Oberer Halbstock

Über ein paar Stufen gelangt man in den oberen Halbstock: Vorraum mit Zugang zu zwei Abstellräumen (einer davon mit Waschmaschinen-Anschluss, der andere mit Regalen), Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe.

#### *Waschraum*

Waschmaschinenanschluss, passive Lüftung, zusätzliche Kühl-/Gefrierkombination

#### *Abstellraum*

Regale

#### *Schlafzimmer*

begehbare Garderobe, Dachflächenfenster sowie Fenster mit Blick auf Au (Südosten)

### Internet

Es gibt einen Glasfaseranschluss, der bereits bis in die Wohnung gelegt wurde (ÖGIG).

Die Wohnung verfügt außerdem über einen DSL-Anschluss mit stabilen, tatsächlich dauerhaften Datenraten von ca. 220Mbit Download sowie 30Mbit Upload.

## **Parkplatz**

Es gibt die (freiwillige) Möglichkeit, für dzt. 50.99€ pM einen überdachten Parkplatz zur Wohnung dazuzumieten. Dieser verfügt über eine über den Wohnungssicherungskasten abgesicherte Steckdose in einer (Motorrad-)Nische sowie über eine Beleuchtung mit Intervallschaltung. Grundsätzlich ist hier aber anzumerken, dass in der unmittelbaren Umgebung immer ausreichend (gratis) Parkplätze zur Verfügung stehen.

## **Wohnhausanlage / Betriebskosten**

Die Wohnhausanlage, errichtet um 1989, besteht aus mehreren Stiegen und wird von einer eigenen Hausbetreuerin betreut. Daraus resultieren die etwas höheren Betriebskosten, jedoch sind die Allgemeinflächen des Hauses und die Außenanlagen in einem dementsprechend gepflegten und schönen Zustand.

Die Hausbetreuerin geht voraussichtlich mit Ende 2026 in Pension - die weitere Vorgangsweise kann dann von den Käufern mitbestimmt werden und potentiell zu deutlich reduzierten Betriebskosten führen.

Zusätzlich zu dem zugeordneten, trockenen Kellerabteil verfügt die Stiege über weitere Nebenräume wie Hobbyraum, Fahrradraum, eine Waschküche sowie einen Trockenraum.

### *Rücklagenkonto*

Das Rücklagenkonto ist derzeit sehr gut gefüllt & es gibt keinen Sanierungsstau.

## **Besichtigung**

Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich. Die Wohnung wird derzeit noch von uns bewohnt; Mobiliar kann nach Absprache übernommen oder von uns entfernt/entsorgt werden.

## **Kontakt**

Anfragen bitte per Willhaben und danach gerne auch telefonisch / Whatsapp etc.

## **Lage & Umgebung**

### **Lage**

unverbaute, ruhige Hanglage neben dem Amtshaus Kritzendorf

### **Öffis**

Bus Richtung Klosterneuburg/Wien bzw. Sankt Andrä Wördern in unmittelbarer Nähe

Bahnhof fußläufig in 11 Minuten erreichbar (12 Minuten Fahrzeit nach Wien)

### **Infrastruktur**

Restaurants, Heurige, Friseur, Zahnarzt, Hausarzt, Kinderarzt, Tierarzt, Bankomat etc. allesamt ebenso fußläufig in ~10 Minuten erreichbar

Das hervorragende Restaurant "Das Kritz" ist 2 Minuten Fußweg entfernt

### **Kinder**

ein Spielplatz, ein Kindergarten sowie zwei Volksschulen sind ebenso zu Fuß erreichbar

### **Sport / Erholung**

Strombad Kritzendorf & Auwald: Schwimmen, Laufen, Kajak, Kiosk im Sommer 7 Tage die Woche 7-19 Uhr

Freiberg sowie Redlingerhütte: Wandern & Trailrun

direkter Anschluss an Radweg nach Wien/Tulln (ca. 45 Min zum Schwedenplatz)

## Sonstiges

**Provisionsfrei!** Bitte keine Makleranfragen.

BK inkl. Reparaturrücklage dzt. 559,52€ pM inkl. MwSt

Parkplatz (nicht verpflichtend, mit Steckdose sowie Motorradnische): zusätzlich dzt. 52,72€ pM inkl. MwSt

Gasverbrauch bei uns ca. 11.000 kWh/a im Schnitt, Energieausweis aus 2021 liegt vor

## Bildergalerie



1. Wohnzimmer



2. Kamin



3. Wohnzimmer Richtung Loggia/Essbereich



4. Schlafzimmer



5. Schlafzimmer



6. begehbare Garderobe



7. Küche



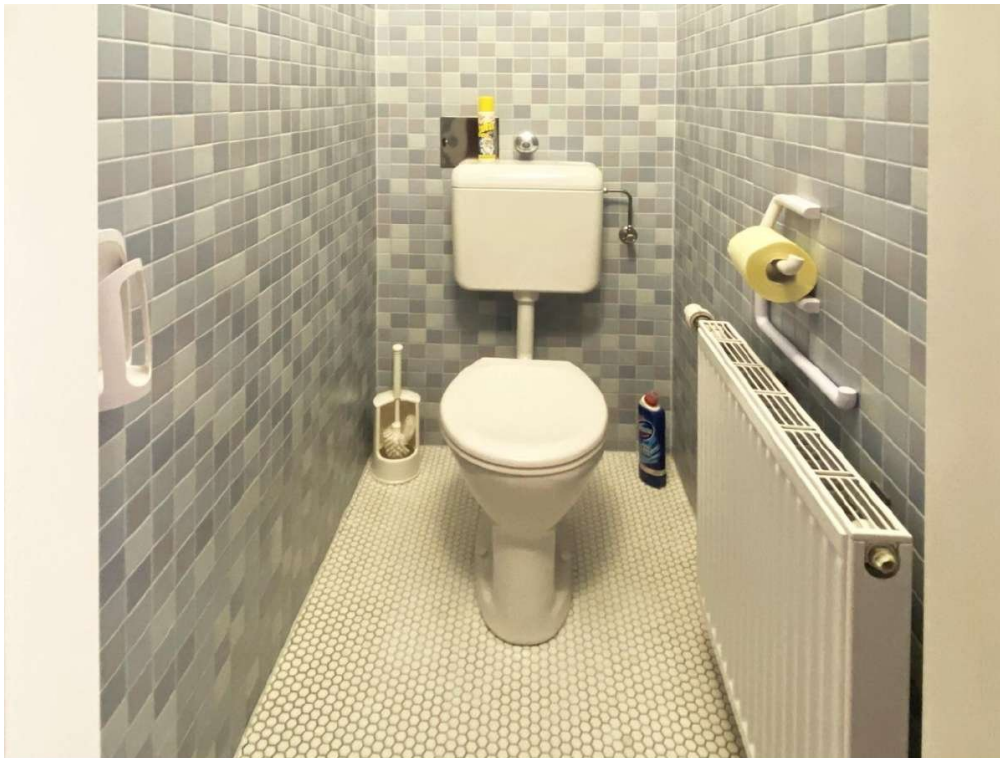
8. Küche



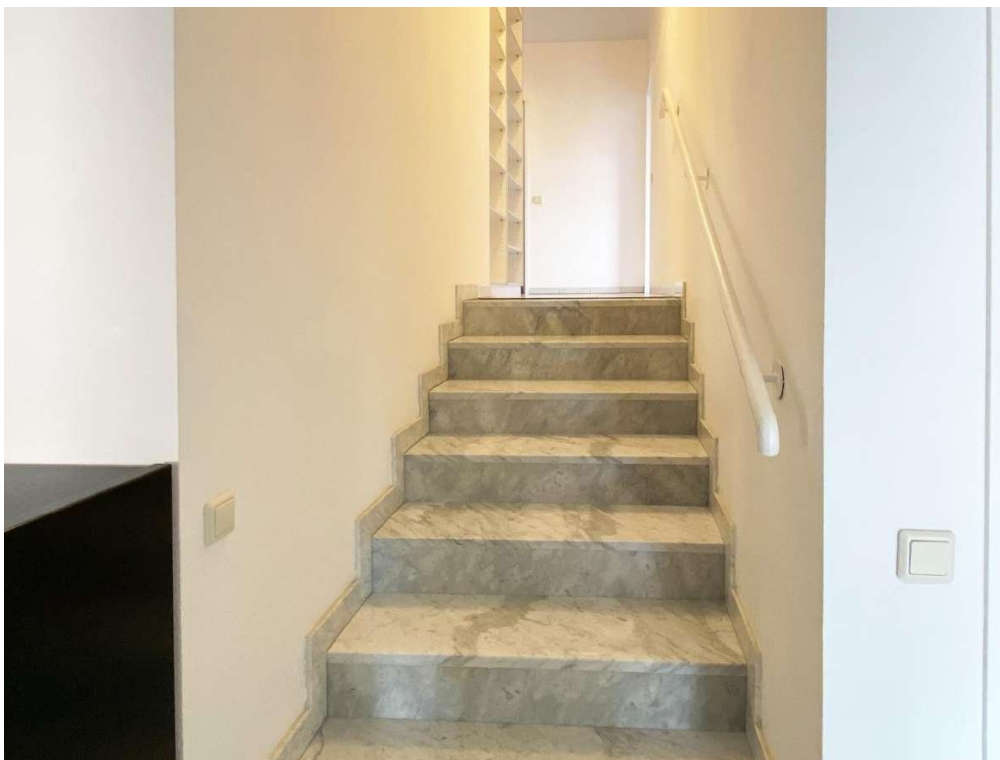
9. Bad



10. Bad



11. WC



12. Stiege Halbstock



13. Vorraum Halbstock



14. Abstellraum



*15. Ausblick Wohnzimmer*



*16. Ausblick Wohnzimmer in der Früh*



17. Loggia



18. Loggia



19. Loggia



20. Eingang Haus



*21. Stiegenhaus*



*22. Haus von Innenhof*



23. Haus von Eingang



24. Haus Freiflächen



25. Haus Freiflächen



26. Nische Parkplatz



*27. Strombad Kritzendorf (20 Min zu Fuß)*



*28. Auwald Kritzendorf (15 Min zu Fuß)*



*29. Weinberg Kritzensdorf (10 Min zu Fuß)*