

**NOTVERKAUF!! - Kritzendorf – Ein-Mehrfamilienhaus für
Bastler mit Potenzial auf Pachtgrund**



Objektnummer: 7576/86

Eine Immobilie von MIG – Monolog Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Baujahr:	1953
Alter:	Altbau
Kaufpreis:	99.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michaela Zehetner-Nagy

MIG – Monolog Immobilien GmbH
Kremserstraße 80
3133 Traismauer

T +43 650 501 3 501

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

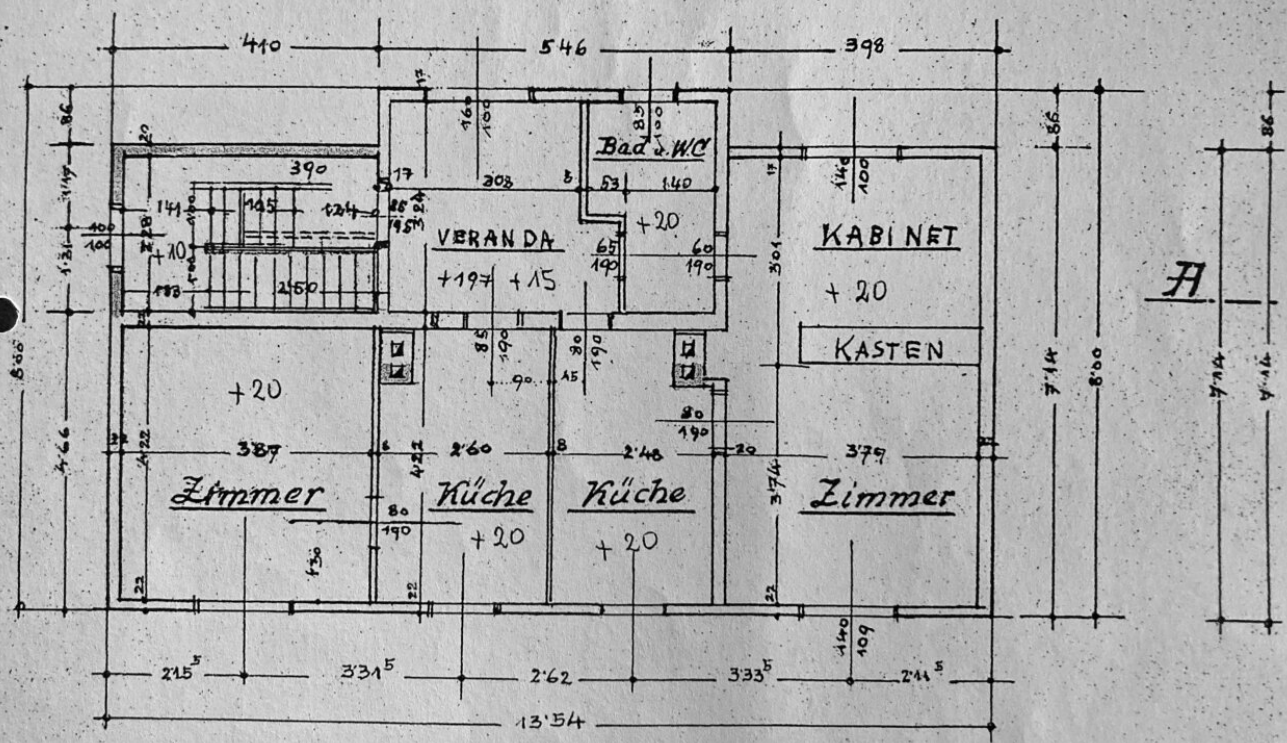
Verwendungszweck:

0 M 1:500 25 m

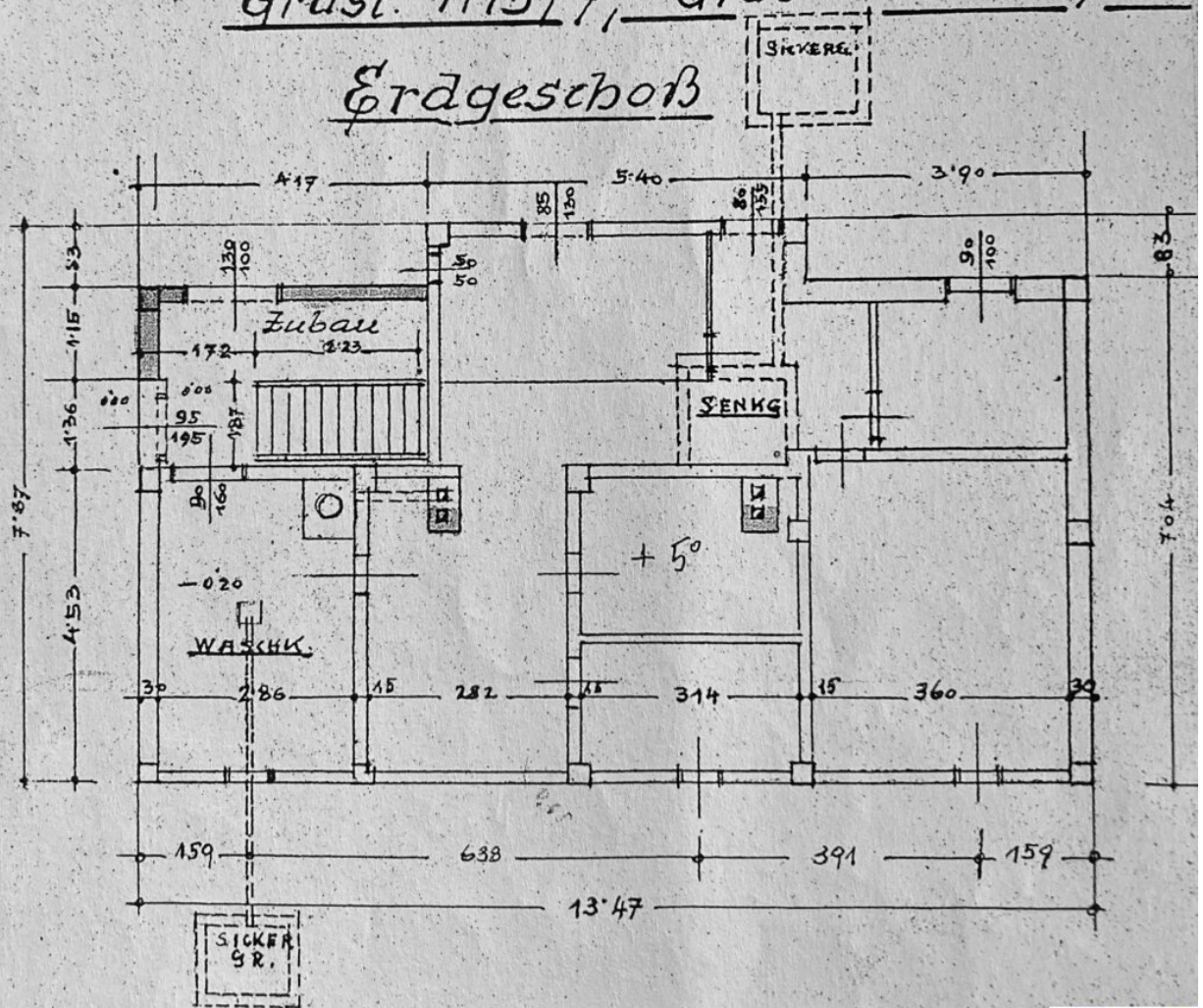
Druckdatum: 10.12.2022

aufbau für Herrn Johann Prachner jun., Wien 26;
Grund des Chorherrenstiftes Klosterneub

I Stock



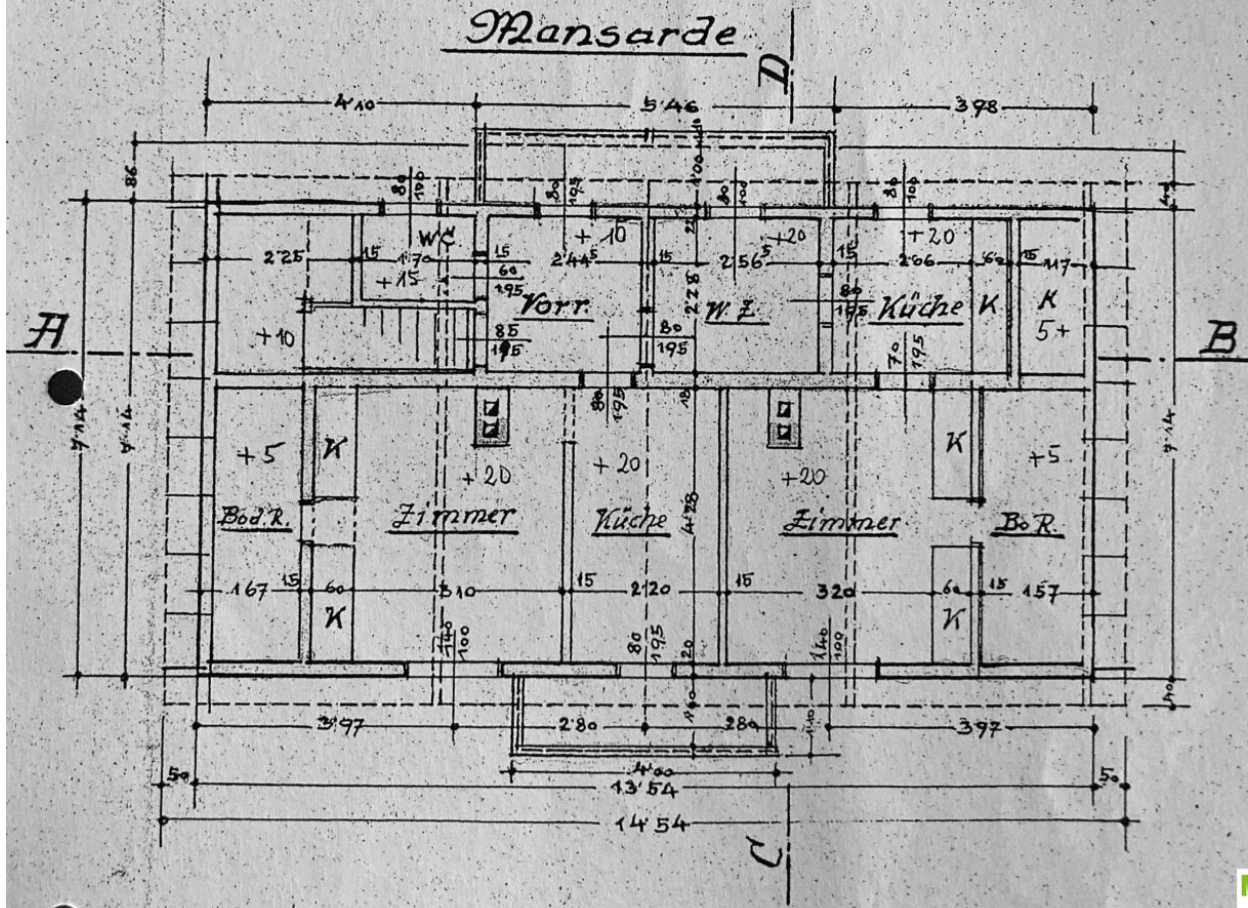
Plan, zum Zu- und Mansarde.
Grdst. 1115/7, Grdb. E. Z. 665, P.
Erðgeschoß



neuburg. Maßstab 1:100

Maßstab 1:100

Mansarde



Objektbeschreibung

Dieses Ein-Mehrfamilienhaus in Kritzendorf bietet zahlreiche Möglichkeiten für kreative Köpfe und handwerklich geschickte Menschen. **Auf einem Pachtgrund (Stift Klosterneuburg)** in unmittelbarer Nähe zu Klosterneuburg gelegen, überzeugt das Gebäude mit einer guten öffentlichen Anbindung nach Wien, wodurch der perfekte Mix aus ländlichem Flair und städtischer Nähe entsteht.

*Der **derzeitige Bestandzins** liegt bei € 5.180,20 p.a. zzgl. Ust. und ist mit dem VPI 2020 wertgesichert.*

*Der **jährliche Bestandzins** ist in zwei Teilbeträgen - jeweils zum 01. Jänner und 01. Juli - fällig. Die*

Wertsicherung erfolgt ebenfalls halbjährlich zum 01. Jänner und 01. Juli jeden Jahres.

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, mit einem Kündungsverzicht seitens des

Stiftes von 60 Jahren.

Der Holzriegelbau ist ideal für Bastler und Renovierer, die sich von der Struktur nicht abschrecken lassen, sondern die ungenutzten Potenziale des Hauses erkennen. Mit etwas handwerklichem Geschick und Ideenreichtum lässt sich das Objekt in IHR neues Zuhause verwandeln.

Der große Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob für einen grünen Rückzugsort, ein Spielparadies für die Familie oder einen schönen Bereich für Freizeit und Erholung. Die **Nähe zum Wasser (Hochwassergefahr beachten!!)** eröffnet zudem Chancen für naturnahe Projekte, auch wenn hier gewisse Vorkehrungen erforderlich sind.

Durch das Hochwasser 2024 wurde die Heizungsanlage (Holzofen, Gasofen) beschädigt und nicht mehr saniert.

Der großzügige Raumaufbau und die vielen Möglichkeiten zur Umgestaltung machen dieses Haus zu einem besonderen Angebot für alle, die die Herausforderung suchen und ein einzigartiges Zuhause erschaffen wollen. Ideal für Handwerker und kreative Köpfe, die etwas

Eigenes aufbauen möchten!

"Bei erfolgreicher Vermittlung fällt eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt an.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap