

## **Etablierter, aktiver Pensionsbetrieb in Kritzensdorf bei Klosterneuburg**



**Objektnummer: 311013**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Gastgewerbe - Pensionen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	407,67 m²
Balkone:	5
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.490.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



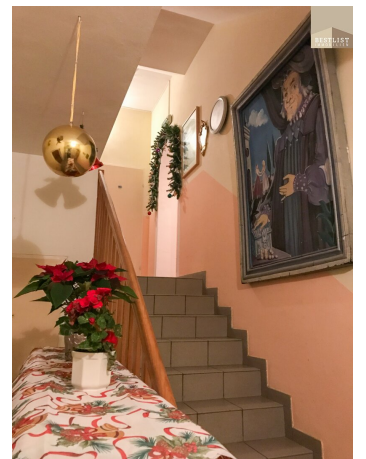
### Florian Stift

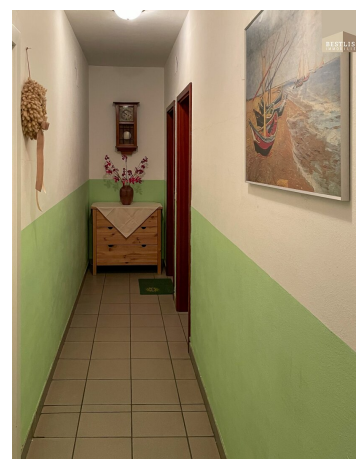
BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 51 44 162

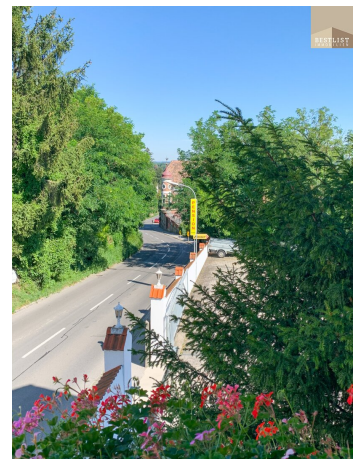
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





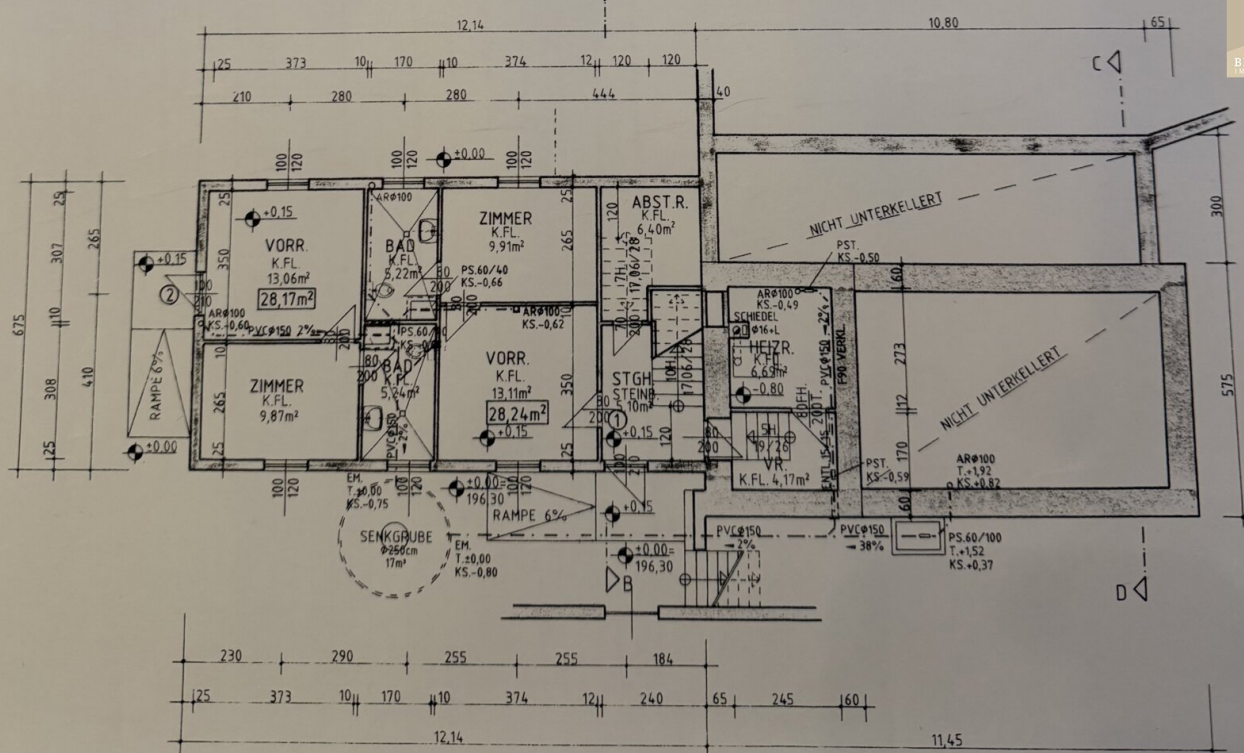




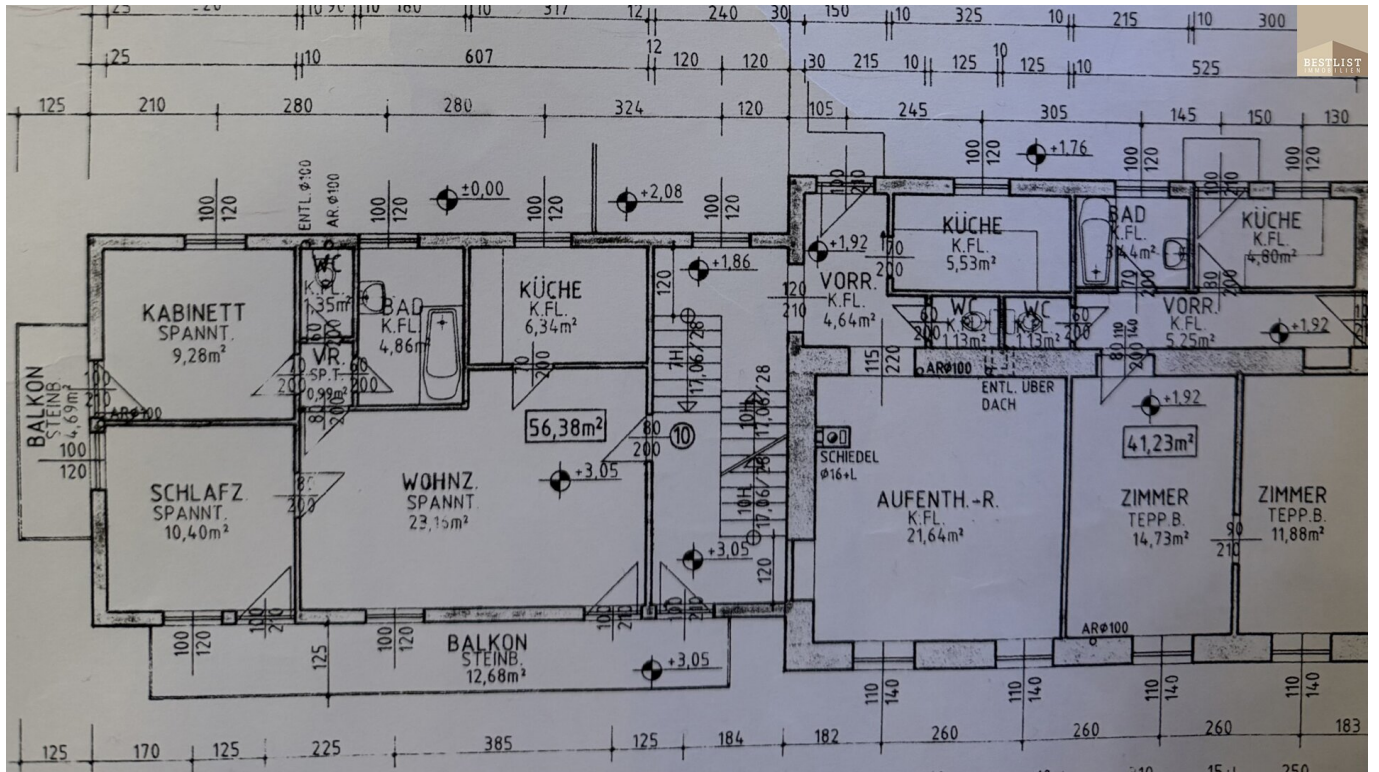




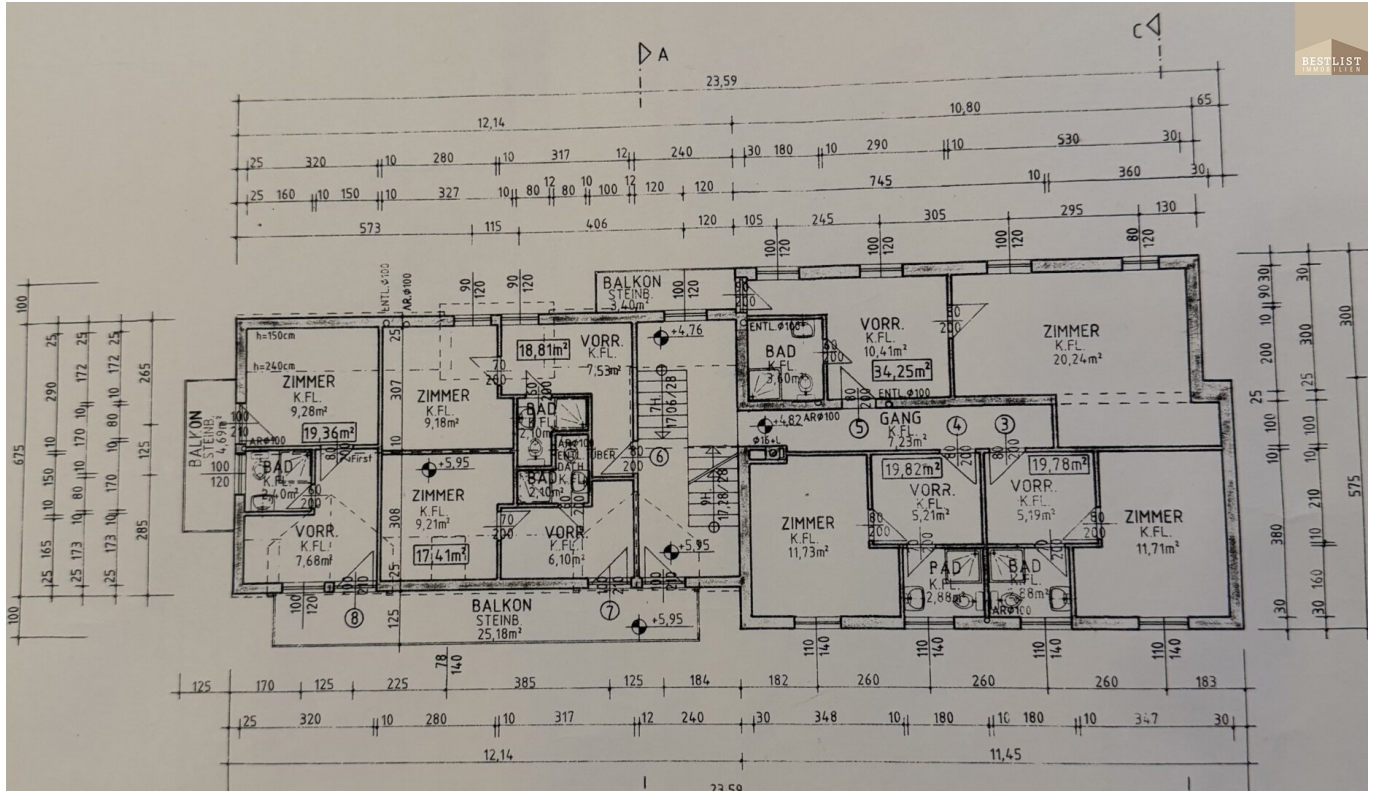


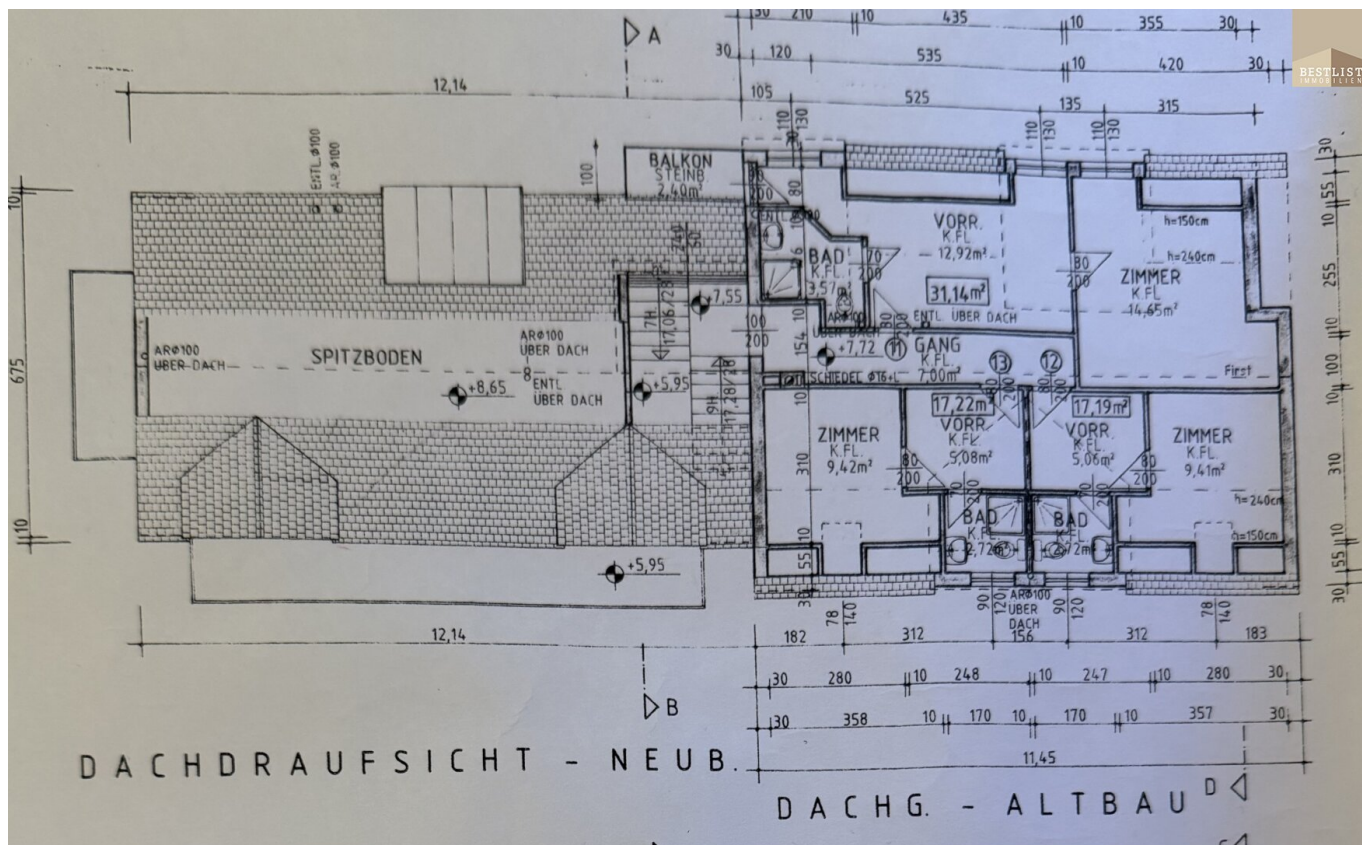


ERDGESCHOSS - NEUBAU KELLER - ALTBAU







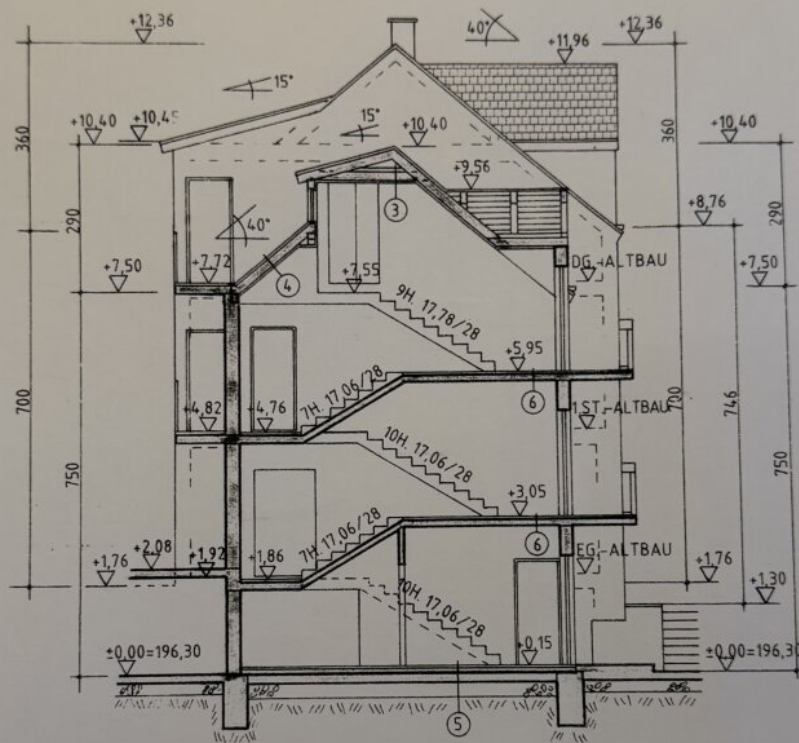




WOHNNUTZFLÄCHE :

TOP 1	28,24m²	TOP 8	19,36m²
TOP 2	28,17m²	TOP 9	41,23m²
TOP 3	19,78m²	TOP 10	56,38m²
TOP 4	19,82m²	TOP 11	31,14m²
TOP 5	34,25m²	TOP 12	17,19m²
TOP 6	18,91m²	TOP 13	17,22m²
TOP 7	17,41m²		

- ① BELAG  
ESTRICH  
PAE FOLIE  
TEL WDP  
FEUCHTIGKEITSISOL.  
U-BETON  
PAE FOLIE  
ROLLIERUNG
- ② BELAG  
ESTRICH  
PAE FOLIE  
TEL TOP  
STAHLB. DECKE  
D.-PUTZ
- ③ TEL DÄMMPANELIT  
SCHALUNG  
ZANGENPAAR  
DAZW. TEL WDF  
SPARSCHALUNG  
DAMPFBREMSE  
FEUERSCHUTZPL. F90
- ④ ETERNIT DOPPELT.  
LATTUNG  
KONTERLATTUNG  
PAPPE  
SCHALUNG  
SPARREN  
DAZW. TEL WDF  
SPARSCHALUNG  
DAMPFBREMSE  
FEUERSCHUTZPL. F90
- ⑤ STEINPL.  
MÖRTELBETT  
ESTRICH  
PAE FOLIE  
TEL WDP  
FEUCHTIGKEITSISOL.  
U-BETON  
PAE FOLIE  
ROLLIERUNG
- ⑥ STEINPL.  
MÖRTELBETT  
STAHLBETONPL.  
D.-PUTZ



SCHNITT A - B

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte Liegenschaft in Kritzendorf bei Klosterneuburg.

Das Objekt besteht aus **zwölf Appartements** sowie einer **separaten Betreiberwohnung**.

Die Einheiten verfügen über **funktionale Grundrisse mit durchdachter Raumaufteilung** und befinden sich in einem **ordentlichen, laufend instand gehaltenen Zustand**.

Die **klare Gebäudestruktur** ermöglicht eine übersichtliche Organisation der Einheiten und bietet eine **solide Grundlage für unterschiedliche Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten**.

Das Objekt wurde im Jahr **1994/95** umfassend **umgebaut** bzw. **hat ein großzügiger Zubau stattgefunden**.

Im Jahr **2001** erfolgte die Erneuerung der **Elektrik**.

Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft in **gepflegtem Zustand**.

Die Appartements sind jeweils mit einer **Küchenzeile** sowie einem **Badezimmer mit Dusche und WC** ausgestattet und eignen sich sowohl für **kurz- als auch längerfristige Aufenthalte**.

Ein **Frühstücksraum mit Küche** ist vorhanden, wurde zuletzt anderweitig genutzt und kann **ohne größeren baulichen Aufwand** wieder seiner **ursprünglichen Funktion** zugeführt werden.

Zusätzlich steht eine **eigenständige Betreiberwohnung** zur Verfügung, die **flexibel nutzbar** ist – etwa zur Eigennutzung oder als zusätzliche Einheit.

### Übersicht

- Objektart: **Pension**
- Einheiten: **12 Appartements + 1 Betreiberwohnung**
- Standort: **Kritzendorf, Klosterneuburg**
- Zustand: **Gepflegt, laufend instand gehalten**

### Einheiten



TOP 1: ca. 28,24 m<sup>2</sup> | TOP 2: ca. 28,17 m<sup>2</sup> | TOP 3: ca. 19,78 m<sup>2</sup>

TOP 4: ca. 19,82 m<sup>2</sup> | TOP 5: ca. 34,25 m<sup>2</sup> | TOP 6: ca. 18,91 m<sup>2</sup>

TOP 7: ca. 17,41 m<sup>2</sup> | TOP 8: ca. 19,36 m<sup>2</sup>

TOP 9: ca. **41,23 m<sup>2</sup>** inkl. **Terrasse und eigenem Parkplatz**

TOP 10: ca. **56,38 m<sup>2</sup>** – **Betreiberwohnung mit Balkon**

TOP 11: ca. 31,14 m<sup>2</sup> | TOP 12: ca. 17,19 m<sup>2</sup> | TOP 13: ca. 17,22 m<sup>2</sup>

Weiters verfügt das Haus über einen geräumigen **Dachboden**, sowie über einen **Keller**.

### **Außenbereiche & Parkmöglichkeiten**

- **Großzügige Parkflächen** am Objekt vorhanden
- **Versperrbarer Fahrradabstellbereich**

### **Lage, Aussicht & Freizeitwert**

Die Liegenschaft besticht durch eine **unverbaubare Aussicht über die Donau-Auen**. Das **historisch bedeutende Strombad Kritzendorf** ist **fußläufig erreichbar**. Die angrenzende Kleingartenanlage mit dokumentierter **Künstler- und Sommerfrischegeschichte** unterstreicht den besonderen Charakter des Standorts.

Der **Freizeit- und Erholungswert** ist überdurchschnittlich hoch:

- Direkte Lage an **Rad- und Wanderwegen**
- **Donau und Au-Landschaft** in unmittelbarer Nähe
- **Direkte Anbindung an den Donauradweg Passau–Wien**

Die Kombination aus **Natur, Geschichte und Infrastruktur** macht den Standort sowohl für Gäste als auch für **alternative Wohn- und Nutzungskonzepte** besonders attraktiv.

### **Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit**

- **Bahnhof Kritzendorf** fußläufig erreichbar
- **S-Bahn-Anbindung** im 30-Minuten-Takt Richtung Wien
- **U4 Wien (Heiligenstadt)** in ca. 15 Minuten erreichbar
- **Sehr gute Individualverkehrsanbindung**

Die **Nähe zu Wien** sorgt für eine **konstant hohe Nachfrage**, insbesondere im Bereich **Naherholung, Wochenend- und Kurzaufenthalte**.

### **Infrastruktur & Nahversorgung**

Die Infrastruktur in Kritzendorf ist **sehr gut ausgebaut** und überwiegend **fußläufig nutzbar**:

- Arzt: ca. 100 m
- Tierarzt: ca. 400 m
- Heurige, Gasthäuser und Pizzeria: fußläufig erreichbar
- Schule & Kindergarten Kritzendorf: ca. 750 m
- BG/BRG Klosterneuburg, Privates Gymnasium, Musikschule Klosterneuburg: gut erreichbar
- Banken & Geldautomat: ca. 200 m
- Einkaufsmöglichkeiten (Stadtplatz Klosterneuburg): ca. 2 km

### **Fazit:**

Eine **solide, gepflegte Liegenschaft** in **attraktiver Lage** mit klarer Struktur, guter Substanz und vielseitigem Nutzungspotenzial.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.750m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <2.750m  
Post <3.000m  
Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <8.250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap