

Etablierter, aktiver Pensionsbetrieb in Kritzendorf bei Klosterneuburg



BEST LIST
IMMOBILIEN

Objektnummer: 311013

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Gastgewerbe - Pensionen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kitzendorf
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	407,67 m ²
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

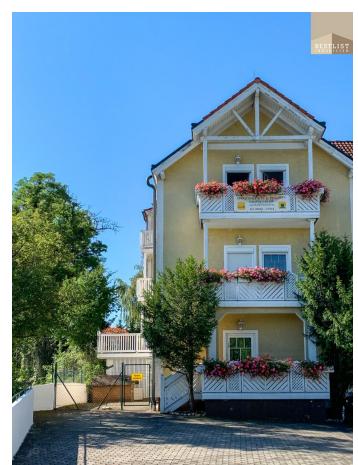
T +43 2252 25 28 28
H +43 676 51 44 162

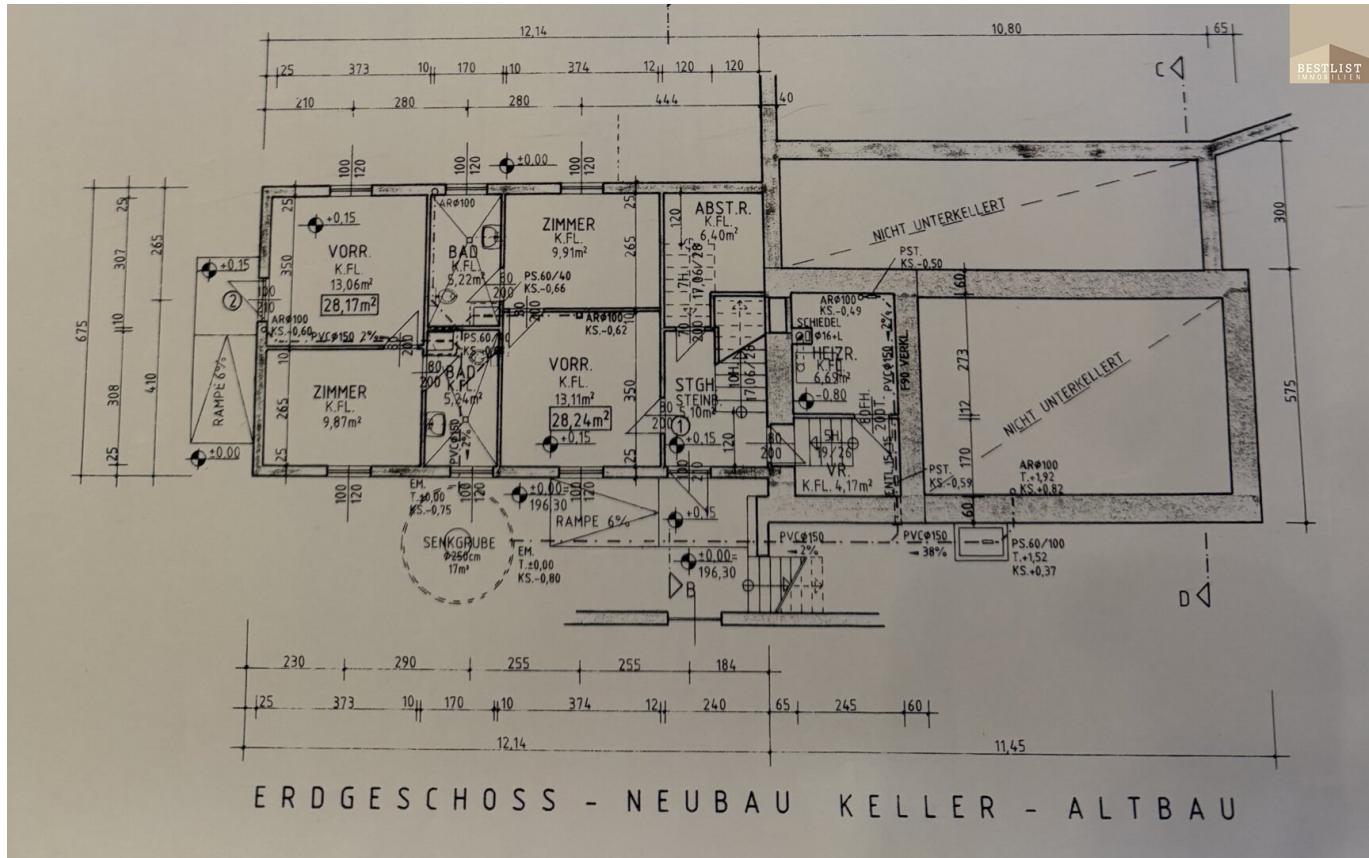
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

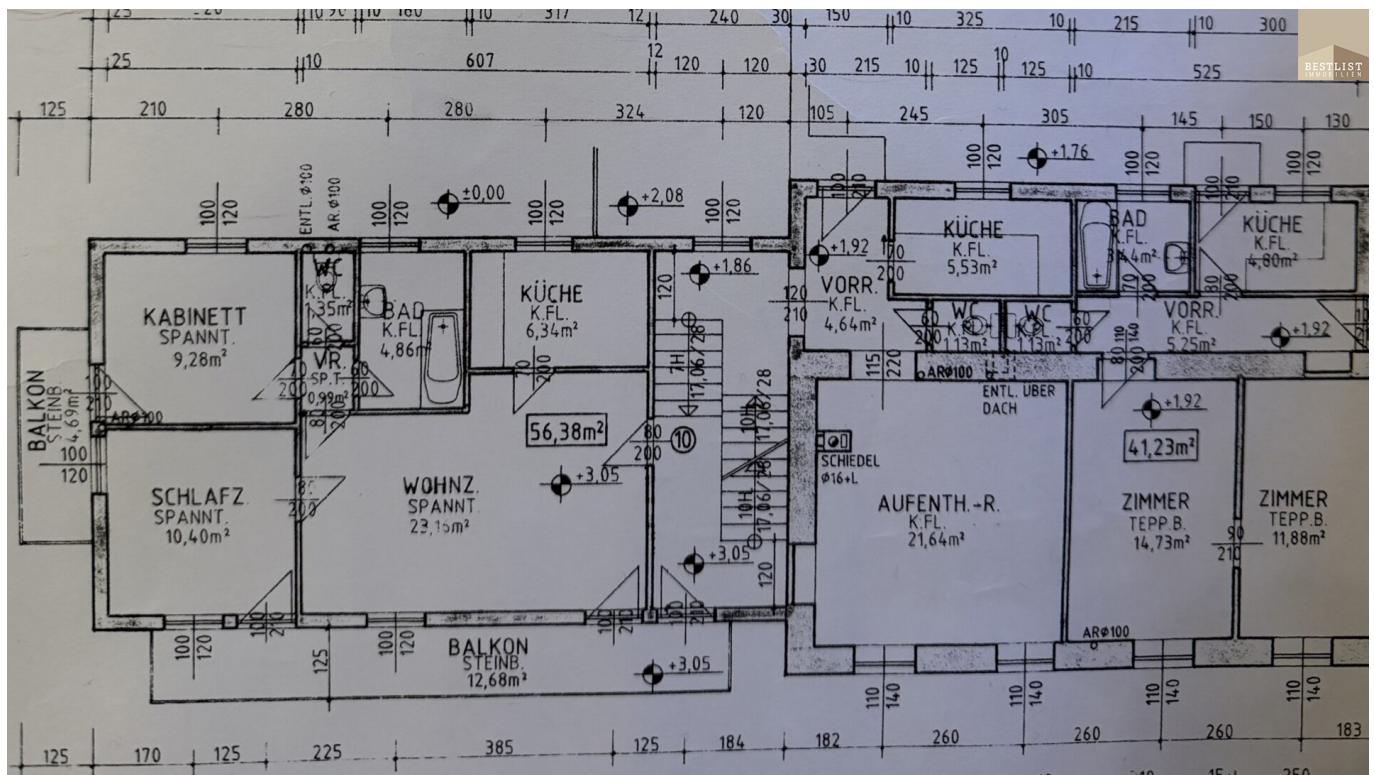


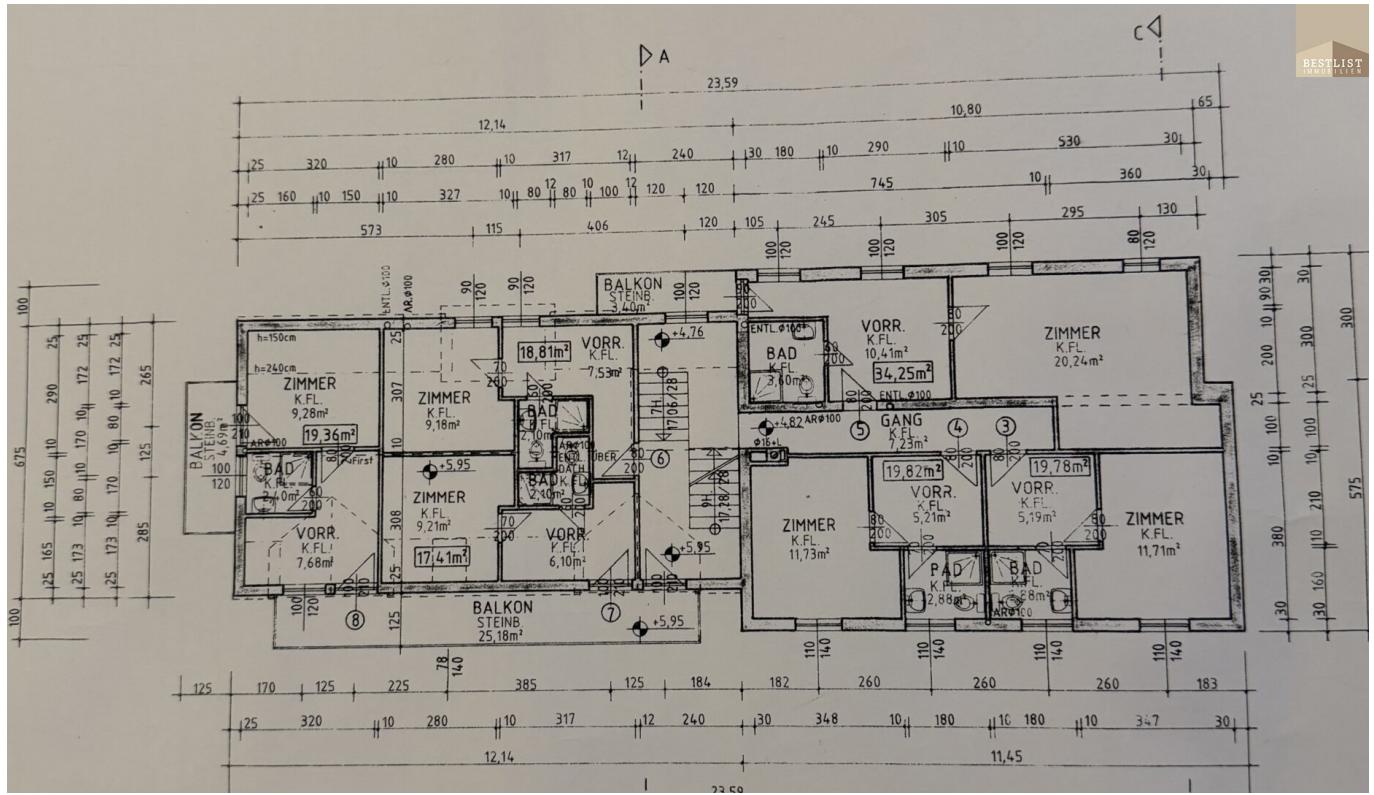


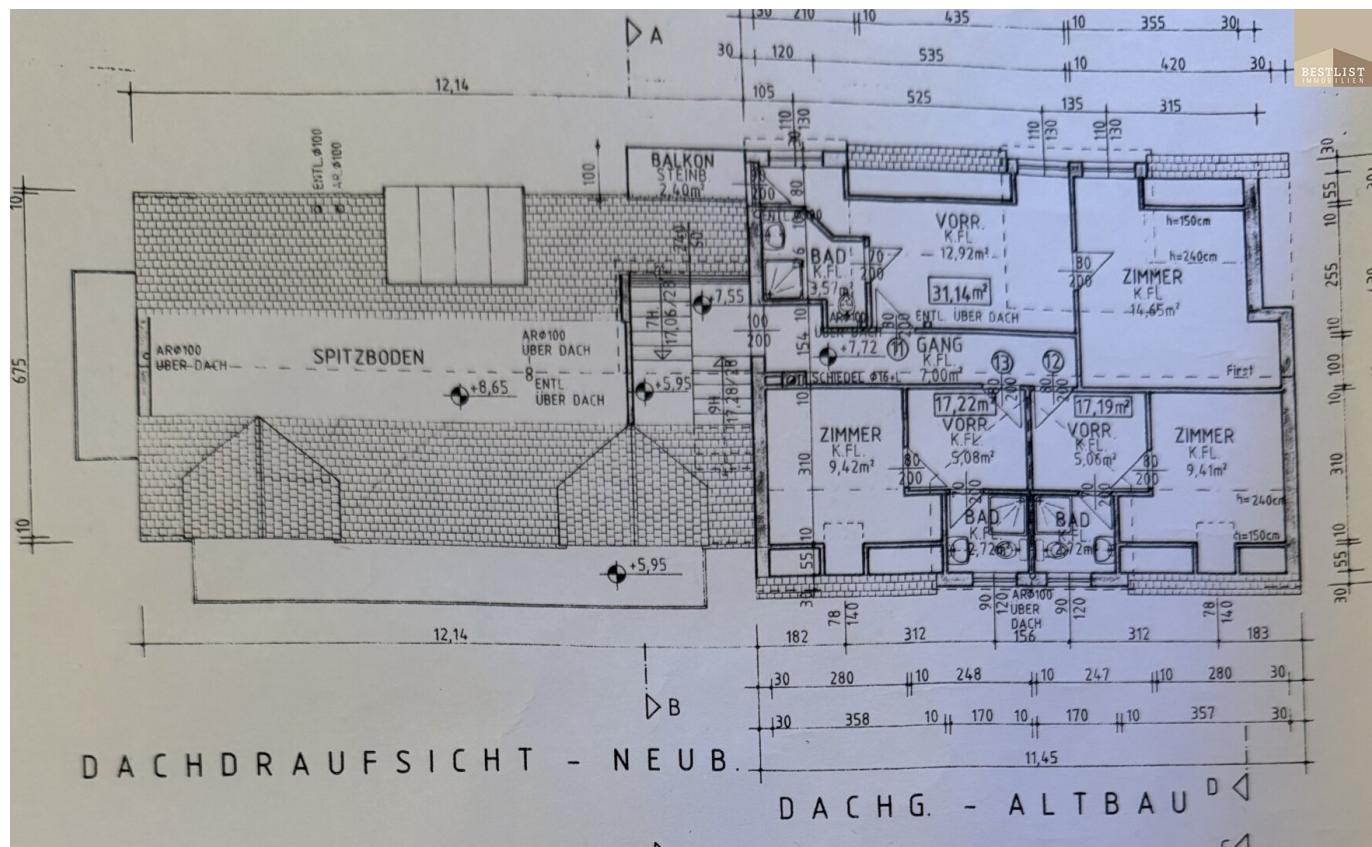












WOHNNUTZFLÄCHE :

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

① BELÄG
ESTRICH
PAE FOLIE
TEL WDP
FEUCHTIGKEITSISOL
U-BETON
PAE FOLIE
ROLLIERUNG

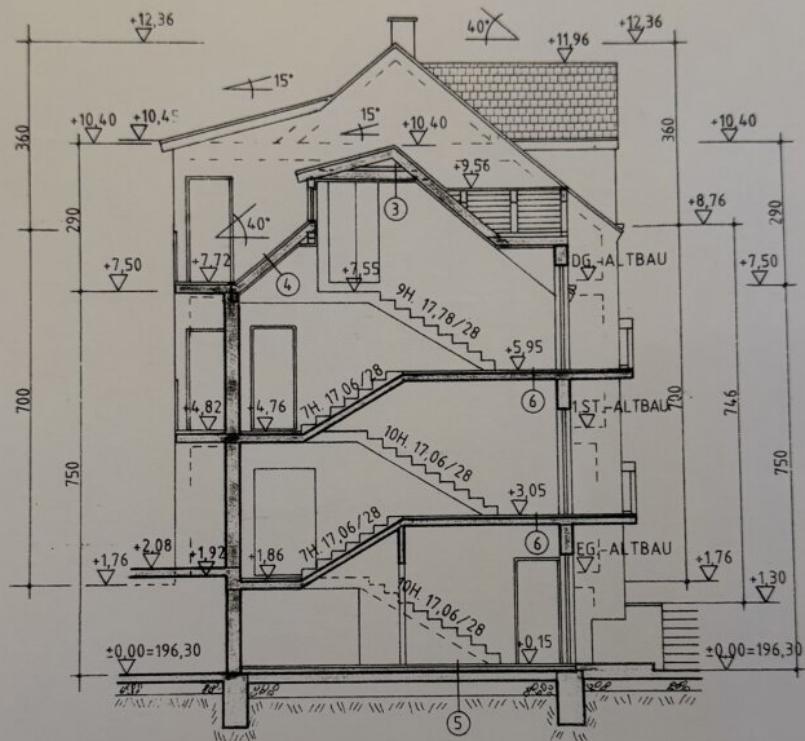
② BELÄG
ESTRICH
PAE FOLIE
TEL TOP
STAHLB. DECKE
D-PUTZ

③ TEL DÄMMPANELIT
SCHALLUNG
ZANGENPAAR
DAZW. TEL WDF
SPARSCHALLUNG
DAMPFBREMSE
FEUERSCHUTZPL. F90

④ ETERNIT DOPPELD.
LATTUNG
KONTERLATTUNG
PAPPE
SCHALLUNG
SPARREN
DAZW. TEL WDF
SPARSCHALLUNG
DAMPFBREMSE
FEUERSCHUTZPL. F90

⑤ STEINPL.
MORTELBETT
ESTRICH
PAE FOLIE
TEL WDP
FEUCHTIGKEITSISOL
U-BETON
PAE FOLIE
ROLLIERUNG

⑥ STEINPL.
MORTELBETT
STAHLBETONPL.
D-PUTZ



S C H N I T T 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 m² | TOP 2: ca. 28,17 m² | TOP 3: ca. 19,78 m²

TOP 4: ca. 19,82 m² | TOP 5: ca. 34,25 m² | TOP 6: ca. 18,91 m²

TOP 7: ca. 17,41 m² | TOP 8: ca. 19,36 m²

TOP 9: ca. **41,23 m²** inkl. **Terrasse und eigenem Parkplatz**

TOP 10: ca. **56,38 m² – Betreiberwohnung mit Balkon**

TOP 11: ca. 31,14 m² | TOP 12: ca. 17,19 m² | TOP 13: ca. 17,22 m²

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