Donauliebhaber aufgepasst: Schönes Sommerhäuschen (Kleingarten) nahe der Donau



Objektnummer: 1668

Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	55,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2





























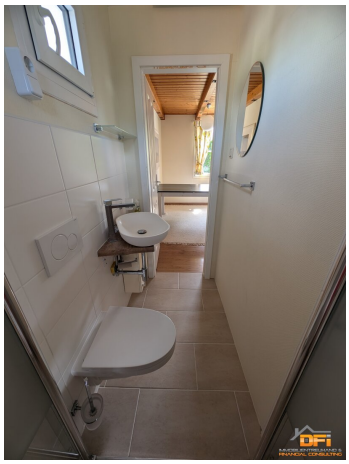


































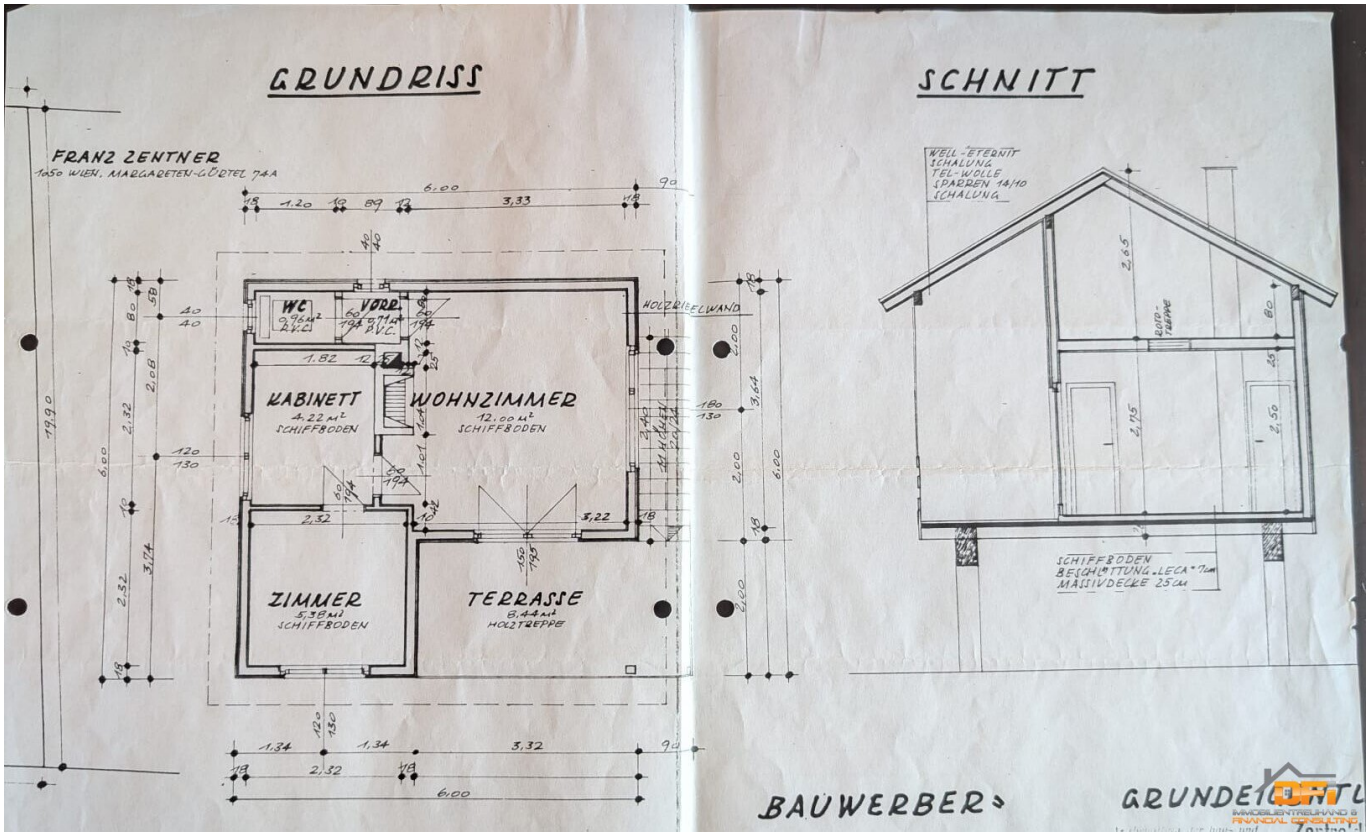











GRUNDRISS
FRANZ ZENTNER
1050 WIEN, MARGARETEN-GÜRTEL 74A
WC
9,96 m²
2 V.C.
VORR.
5,71 m²
B.V.C.
KABINETT
4,22 m²
SCHIFFBODEN
WOHNZIMMER
12,00 m²
SCHIFFBODEN
ZIMMER
5,38 m²
SCHIFFBODEN
TERRASSE
8,44 m²
HOLZTEPPE
HOLZRIEFELWAND
6,00
1,20
3,33
1,82
2,32
3,22
1,34
3,32
SCHNITT
WELL-ETERNIT
SCHALUNG
TEL-WOLLE
LOARREN 14/10
SCHALUNG
2,65
2,75
2,50
SCHIFFBODEN
BESCHLÄTTUNG-LECA-7cm
MASSIVDECKE 25cm
BAUWERBER

Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Eigentumsimmobilie zum sofortigen Ankauf an:

Gut geschnittenes Haus zur ganzjährigen Nutzung in unmittelbarer Nähe zur Donau

Das Objekt wurde ca. im Jahr 1971 errichtet, laufend instand gehalten und zuletzt ca. 2021 saniert und befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Es befindet sich in sehr guter Lage im Strombad Kritzendorf und besticht durch seine **unmittelbare Lage zur Donau**.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß: Abstellraum, 1 Bad mit Dusche und WC, überdachte Terrasse

Obergeschoß: Veranda/verglaste Terrasse, Wohnküche, Tageslicht-Bad mit Dusche und WC, 1 Zimmer

Dachgeschoß: 1 großes Schlafzimmer, 2 Seitenböden als Stauraum, Balkon

Das Objekt präsentiert sich in einem **sehr gutem Zustand**.

Beheizt wird das Objekt mit einer klassischen **Nachtspeicherheizung**.

Die auf den Fotos ersichtlichen **Möbel verbleiben** fast zur Gänze im Objekt und sind im **Kaufpreis** bereist **inkludiert**.

Es handelt sich beim Objekt um ein **Superädifikat**; der jährliche Pachtzins beträgt rd. EUR 1.800,-- pro Jahr. Dieser hat aktuell eine Laufzeit **bis 31.12.2041**.

Die **monatlichen Betriebskosten** betragen r**d. EUR 70,--**.

Die **Stromkosten** hat der derzeitige Eigentümer mit **rd. 100,-- pro Monat** angesetzt (bei ganzjähriger Nutzung **inkl. Heizung**).

Eine **Telefonleitung** über **A1** ist bereits vorhanden.

Der **Garten** ist sehr schön und ruhig und liebevoll angelegt.

Weiters gibt es einen **neuwertigen Schuppen mit Salettl**, welcher zusätzlichen Stauraum für den zukünftigen Besitzer bereitstellt.

Neben der klassischen Wasserleitung gibt es auch einen **Brunnen** direkt am Grundstück.

Eine **ganzjährige Nutzung** inkl. Anmeldung des **Hauptwohnsitzes** ist möglich.

Ein **eigener Abstellplatz** am Grundstück ist bereits vorhanden.

Im Garten befindet sich eine im Boden verlegte Bewässerung.

Die **Fassade** ist **wärmegedämmt** und wurde vor einigen Jahren teilweise erneuert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind binnen weniger Fahrminuten erreichbar.

Die Donau ist innerhalb einer halben Gehminute erreichbar!

Es befindet sich außerdem in der Siedlung ein Greissler (während der Sommermonate) sowie Lokal ein unmittelbarer Umgebung.

Interesse? - Dann vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen gerne unter 0664/55 15 700 oder office@dfi.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap