

**Wer zuerst kommt ....**



**Objektnummer: 1206**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3420 Kritzendorf
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. András Vécsey**

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406  
H +43 699 1 3400 703

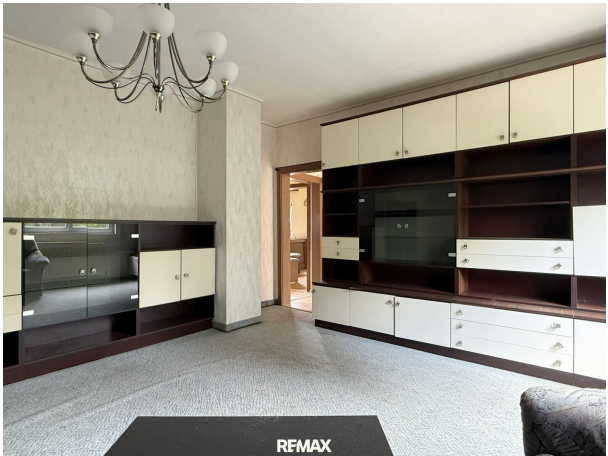




REMAX



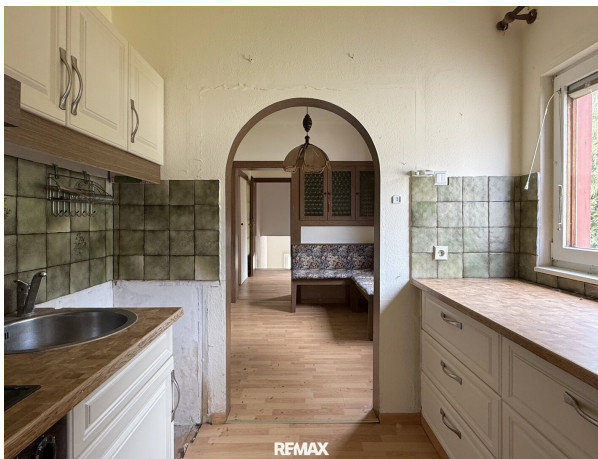
REMAX



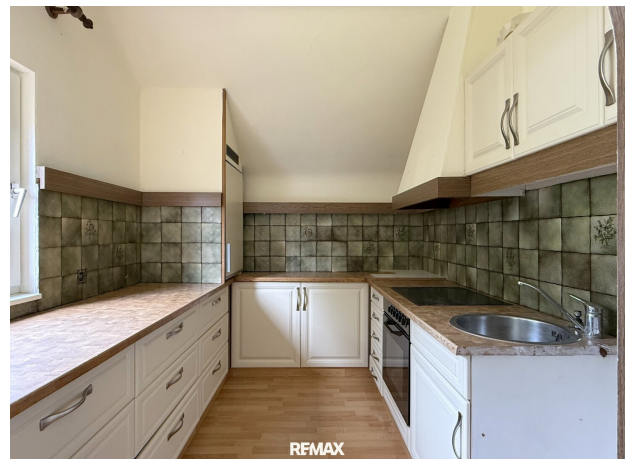
REMAX



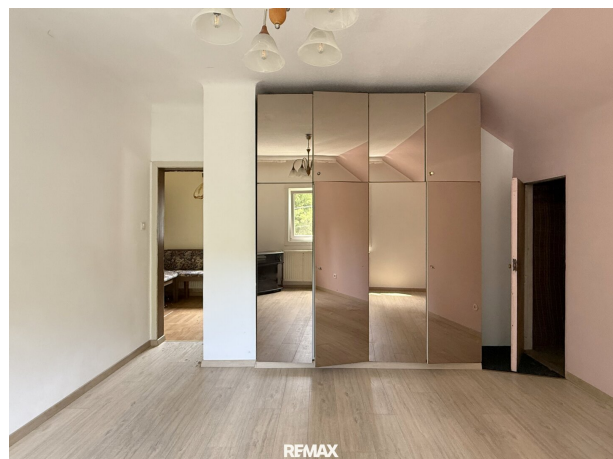
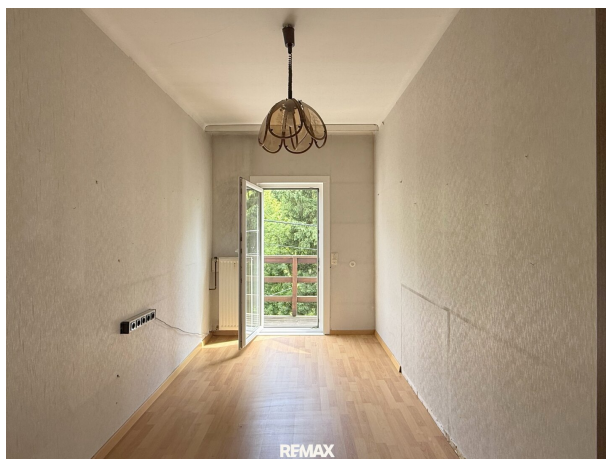
REMAX

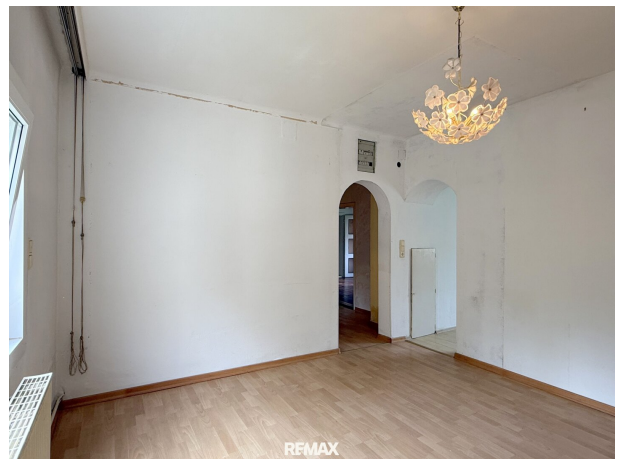


REMAX



REMAX

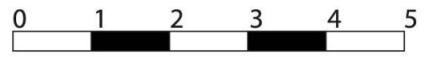
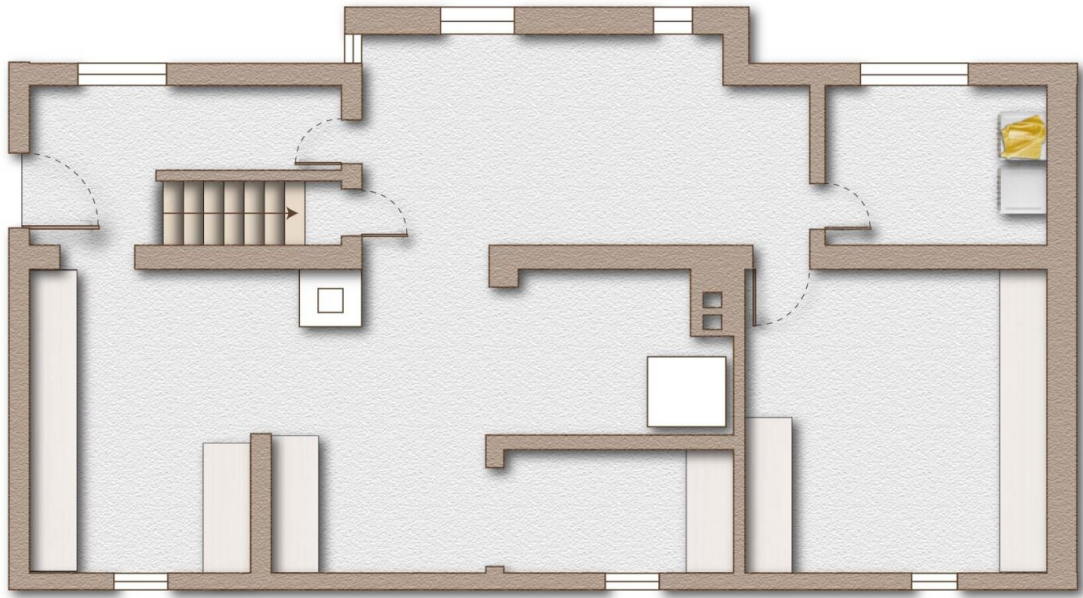




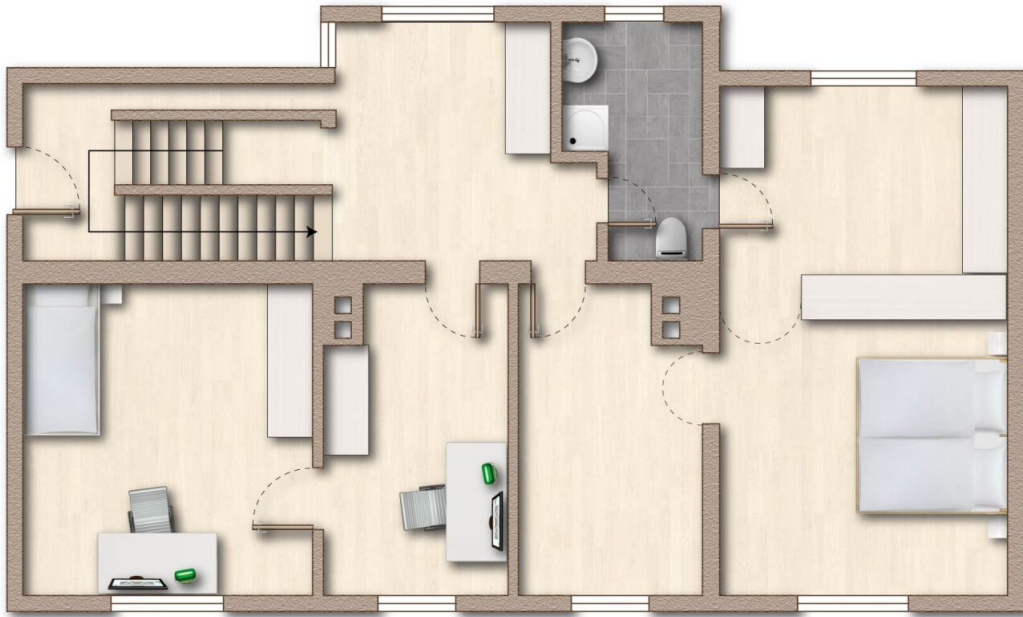




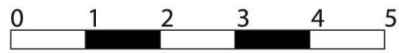




RE/MAX

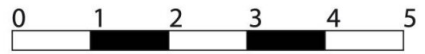


REMAX





RE/MAX



## Objektbeschreibung

Nur rund 800 Meter vom beliebten Strombad Kritzendorf entfernt befindet sich dieses Haus auf einem ebenen Grundstück mit rund 590 m<sup>2</sup> Fläche.

Wer die Gegend kennt, weiß die Lage zu schätzen. Die Bahnstation liegt praktisch vor der Haustüre, die Radroute führt direkt vorbei und die Donau mit ihren Freizeitmöglichkeiten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Gerade im Sommer spielt sich hier ein großer Teil des Lebens im Freien ab.

Das Haus selbst blickt vermutlich auf rund 100 Jahre Geschichte zurück und wurde in Holzriegelbauweise errichtet. Kein Neubau, kein Hochglanzobjekt, sondern ein Haus für Menschen, die Möglichkeiten erkennen können.

Besonders interessant ist die bestehende Aufteilung in zwei Wohneinheiten.

Im Obergeschoss stehen vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Vorraum zur Verfügung. Im Dachgeschoss befinden sich weitere vier Zimmer, eine Küche, ein WC sowie ein Vorraum.

Im Erdgeschoss ergänzen Keller- und Lagerräume sowie eine Waschküche das Raumangebot.

Mit insgesamt rund 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet das Haus ausreichend Platz für eine größere Familie, mehrere Generationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Aufgeschlossen ist die Liegenschaft mit Kanal, Wasser, Strom und Gas.

Aktuell besteht Sanierungsbedarf. Die bestehende Heizungsanlage ist nicht funktionsfähig, wodurch die zukünftige Gestaltung ganz in den Händen der neuen Eigentümer liegt.

Besonders interessant präsentieren sich die laufenden Kosten. Die Abgaben für Kanal, Grundsteuer und Müll betragen derzeit lediglich rund € 63,-- monatlich. Der Pachtzins an das Stift Klosterneuburg beläuft sich auf rund € 435,-- pro Monat.

Das Pachtverhältnis wird unbefristet abgeschlossen. Die Kündigungsfrist seitens des Stiftes Klosterneuburg beträgt 60 Jahre und bietet damit eine außergewöhnlich langfristige Planungssicherheit.

Ein Haus mit Geschichte, zwei Wohneinheiten und einer Lage, die besonders bei Naturliebhabern, Radfahrern, Strombad-Fans und Pendlern punktet.

Ich freue mich darauf, Ihnen diese interessante Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 119.000,--

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)