

**Eigengrund in Kritzensdorf! Ihr Platz zum Grillen, Garteln  
und mit der Seele baumeln! Widmung:  
Grünland-Kleingärten, nicht ganzjährig bewohnbar.**



**Objektnummer: 4883**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3420 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



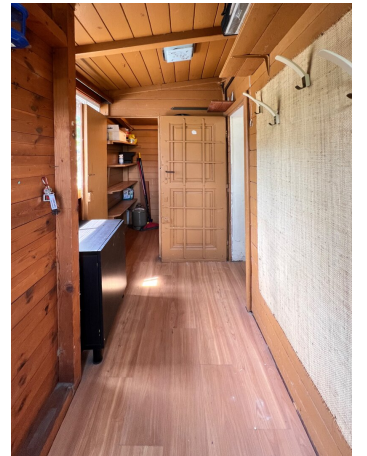
### **Andrea Kisch**

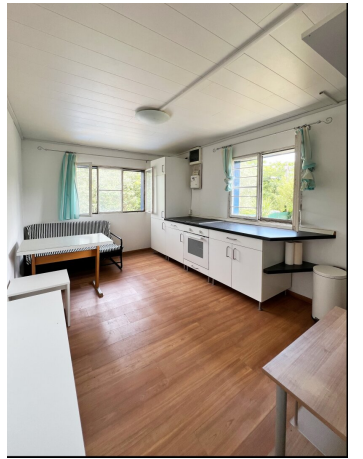
Perfect Deal Immobilien OG  
Ocwirkgasse, 9/4/1  
1210 Wien

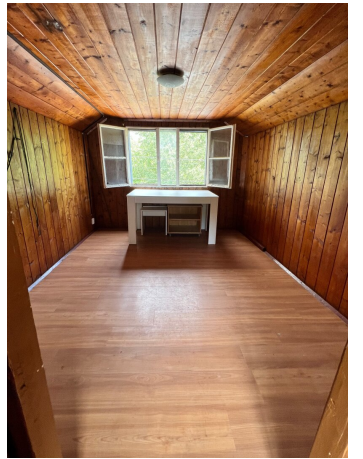
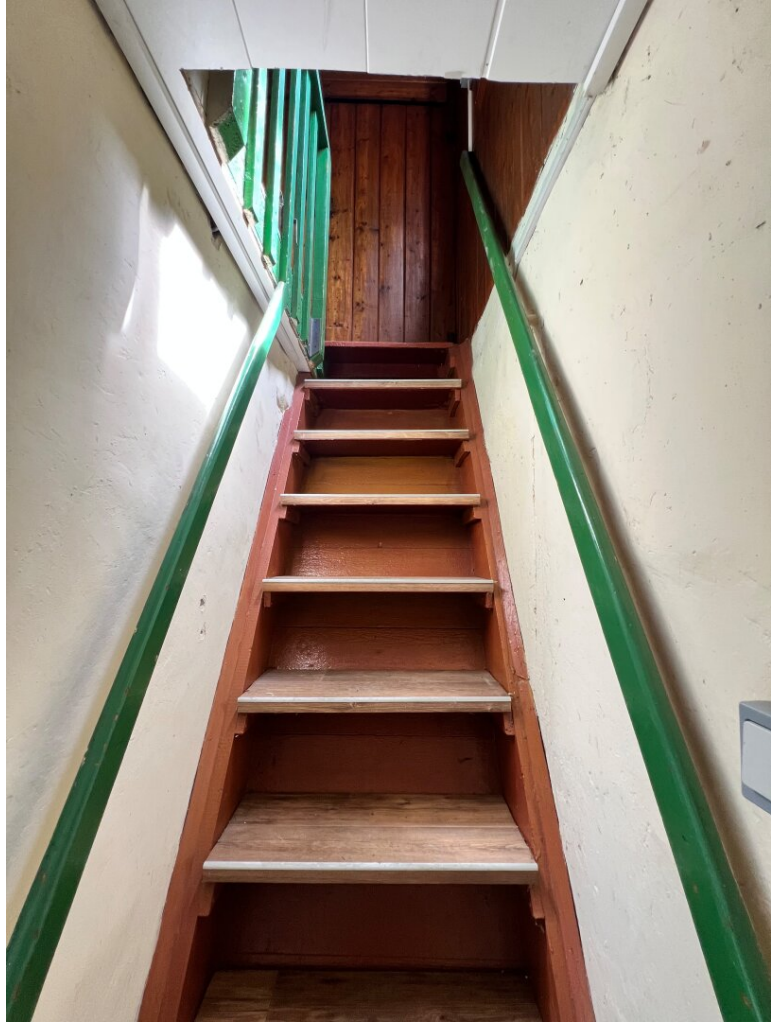
T +43 676 52 53 118

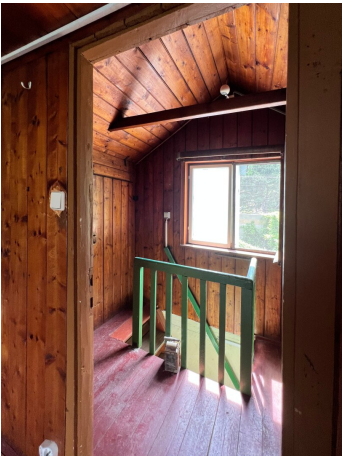
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

### Viel Lebensfreude zum kleinen Preis!

In der Kleingartensiedlung "Am Durchstich", mit dem Fahrrad nur 5 Minuten entfernt vom Strombad Kritzendorf, liegt dieses Grundstück mit ca. 300m<sup>2</sup> Fläche und einem Sommerhäuschen darauf. Das Haus hat zwei Etagen und eine Grundfläche von ca. 25m<sup>2</sup>, hat schon viel erlebt und freut sich auf neue Eigentümer, die es ein wenig polieren und verhätscheln. Genießen Sie die Sommertage und Ihre Freizeit hier. Beim Grillen, Garteln, Kräuter pflanzen und mit der Seele baumeln.

### AUF EINEN BLICK:

- Baujahr ca. 1930
- Renovierungsbedürftiges Sommerhaus
- Wohnnutzfläche ca. 50m<sup>2</sup>
- Nähe Strombad Kritzendorf und Bahnhof
- Widmung Gkg (Grünland-Kleingärten)

### DIE LAGE:

Die Bahntrasse verläuft in der Nähe des Grundstücks. Der Bahnhof Kritzendorf ist daher auch nicht weit entfernt und fußläufig erreichbar, ebenso wie das Strombad Kritzendorf.

### DER KAUFPREIS:

€ 129.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Die Kleingartensiedlung **Am Durchstich** in Kritzendorf (Klosterneuburg) unterliegt den lokalen Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg sowie dem [NÖ Kleingartengesetz](#). Aufgrund der Hochwassergefährdung sind dort überwiegend Pfahlbauten erlaubt.

Für Grundstücke mit der Widmung **Gkg (Grünland-Kleingärten)** in Niederösterreich gelten primär die Bestimmungen des [NÖ Kleingartengesetzes \(NÖ KGG\)](#) sowie ergänzend die jeweilige **Bauordnung und der Bebauungsplan der Gemeinde**. Da es sich um eine Grünlandwidmung handelt, ist eine Bebauung im Vergleich zum Bauland stark eingeschränkt und an die Nutzung als Kleingarten gekoppelt.

Für die genaue Parzelle ist immer der dezidierte Bebauungsplan der Stadtgemeinde maßgebend. Weiterführende Informationen und die offiziellen Verordnungstexte der Stadt finden Sie direkt bei den [Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg](#). Lokale Ansprechpartner und Vertretungen für die Region sind außerdem über den [Landesverband der Kleingärtner Niederösterreich](#) organisiert.

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap