

**TOP PREIS : Charmanter Baugrund in Kritzendorf –
seltene Gelegenheit! (Baurechtsgrund)**



Objektnummer: 1785/67

Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzensdorf
Zustand:	Abrissobjekt
Kaufpreis:	65.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Benedikt Perthold

Alura Real Estate Consulting
Prehausergasse 11
1130 Wien

T +43 664 4000 555

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



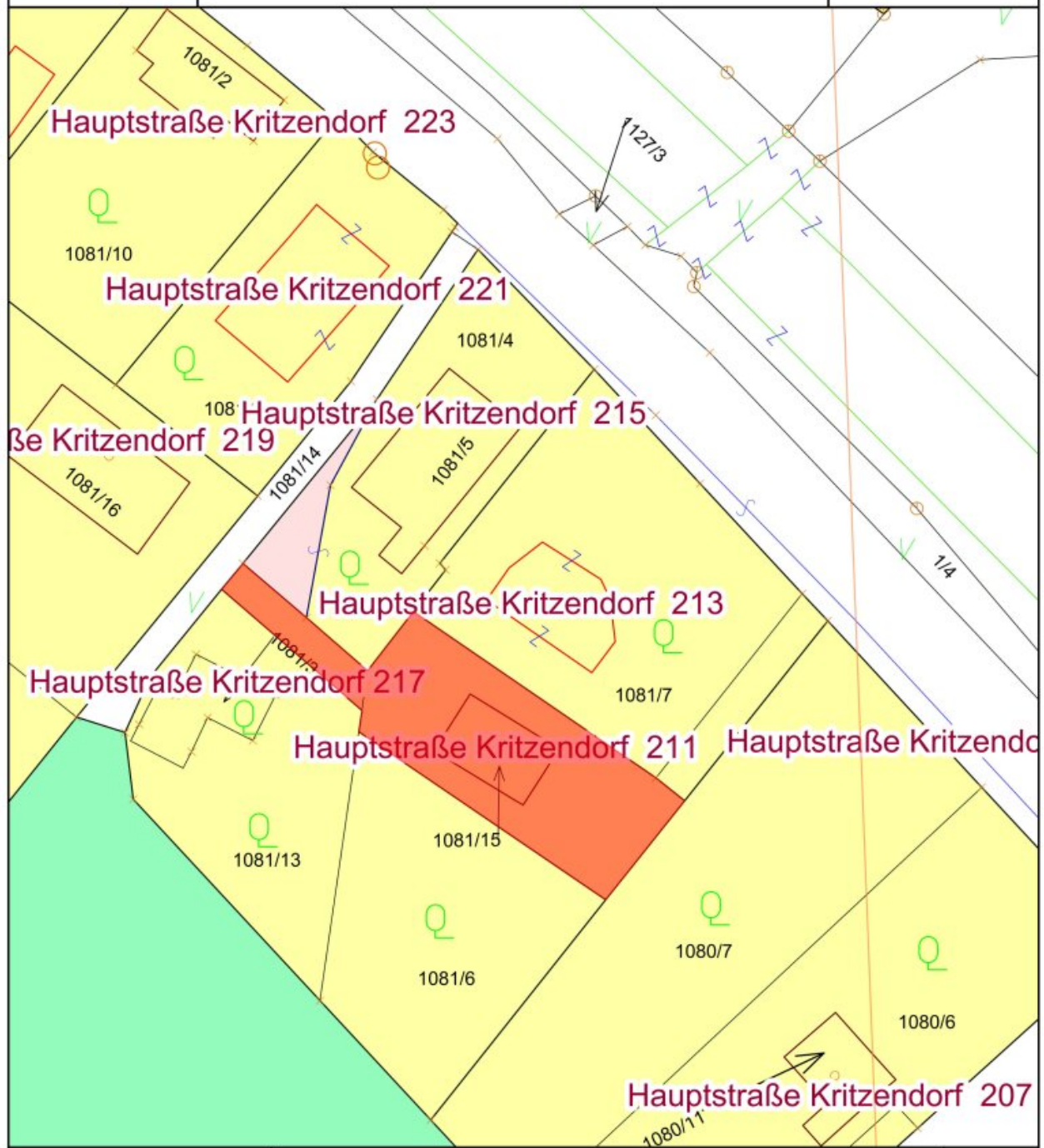




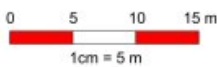
STIFT
KLOSTER
NEUBURG

Anlage .1/ ID: 210483

Datum: 08.01.2026



Maßstab 1 : 500



Stift Klosterneuburg / nur für interne Verwendung! / Quellen: DKM des BEV,
Eigendigitalisierung u.a. / VIENNA-GIS: Datenquelle Stadt Wien - data.wien.gv.at /
BASEMAP: basemap.at / Projektion: Lambert 47° 30'



Objektbeschreibung

In begehrter Lage von Kritzendorf, nur wenige Minuten von Klosterneuburg entfernt, gelangt dieses außergewöhnliche Grundstück mit großem Entwicklungspotenzial zum Verkauf.

Auf einer Grundstücksfläche von **ca. 396 m²** befindet sich ein kleines Bestandsobjekt mit einer aktuell bebauten Fläche von rund **60 m²**, welches sich in **stark sanierungsbedürftigem Zustand** bzw. Abbruchreife befindet. Das Grundstück schafft ideale Voraussetzungen für ein individuelles Neubauprojekt (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen), nach unverbindlicher Auskunft der Behörde sind in etwa 25% der Grundfläche bebaubar.

Das Grundstück ist über eine Stichstraße von der Hauptstraße erreichbar, bietet sohin eine eigene Einfahrt und eine tolle Ruhelage ohne Verkehr.

Die Widmung lautet:

- Bauland Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten
- 25% Bebauungsdichte
- Offene Bauweise
- Bauklasse I,II (d.h. max. 3 Geschoße, max. 8m GBH)

Highlights auf einen Blick

- Attraktive Lage in Kritzendorf
- Grundstücksgröße: ca. **396 m²**
- Bestandsobjekt: ca. **60 m² bebaut**

- **Sanierungsbedürftig / Abrissobjekt**
- **Kaufpreis: nur € 65.000,-**
- **Baurechtsgrund des Stift Klosterneuburg**
- **Unbefristeter Pachtvertrag**
- Halbjährlicher Pachtzins: ca. **€ 2.000,-**

Das Grundstück liegt in einer ruhigen, gewachsenen Umgebung und besticht durch seinen naturnahen Charakter. Der Bestand weist deutlichen Renovierungsbedarf auf und richtet sich daher primär an Käufer mit handwerklichem Geschick, Investoren oder Bauherren mit Vision.

Durch die attraktive Grundstücksgröße eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom charmanten Wochenendhaus bis hin zur Realisierung eines modernen Wohnprojekts.

Besonderheit – Baurechtsgrund

Es handelt sich um einen **Baurechtsgrund des Stift Klosterneuburg**.

Dadurch ergibt sich ein **deutlich reduzierter Kaufpreis**, was diese Immobilie zu einer seltenen Einstiegsmöglichkeit in dieser Lage macht.

Nahversorgung & Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Apotheke, etc.) in Klosterneuburg: ca. **5–10 Minuten**
- Schulen & Kindergärten: ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar

- Gastronomie & Heurige in Kritzensdorf und Umgebung fußläufig bzw. wenige Minuten entfernt

Freizeit & Erholung

- Donau & Strandbad Kritzensdorf: ca. **5 Minuten**
- Rad- und Wanderwege entlang der Donau praktisch vor der Haustüre
- Weinberge & Naturgebiete in unmittelbarer Umgebung

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 <4.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap