

**Rohbau inkl. Baubewilligung für ca. 100m<sup>2</sup> Wohnfläche im  
Strombad Kritzendorf**



**Objektnummer: 2222/71**

**Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3420 Kritzendorf      |
| <b>Zustand:</b>          | Rohbau                |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 103,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 179.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Nicole Brockhaus**

B&C Immobilien GmbH  
Wiener Straße 134  
3400 Klosterneuburg

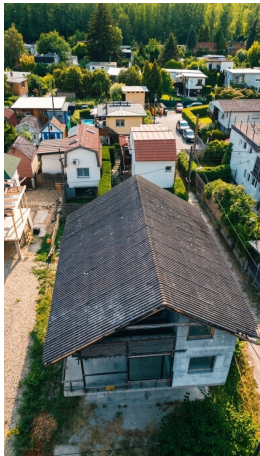
T +43 2243 206 18-10  
H +43 699 12191207

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









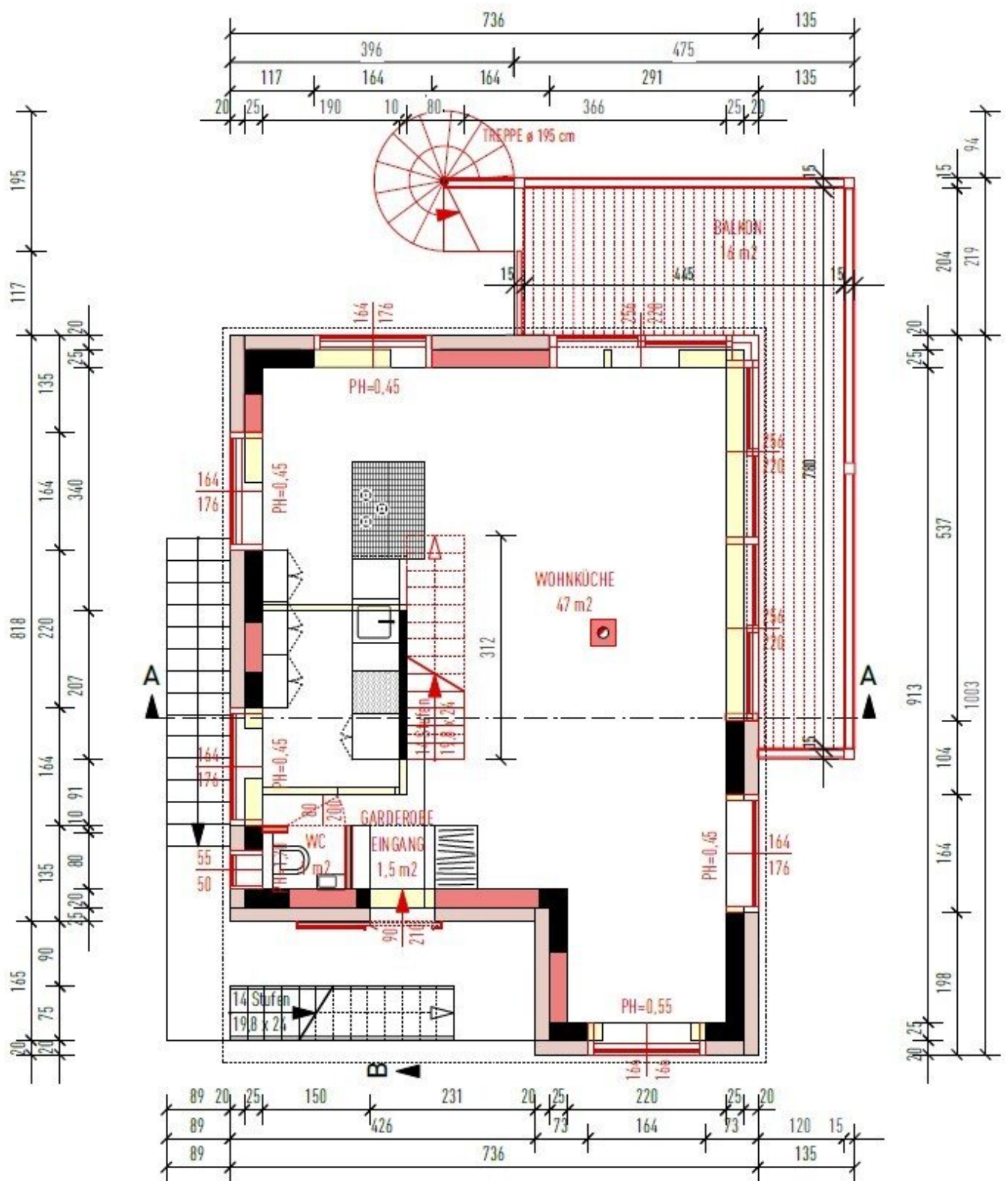








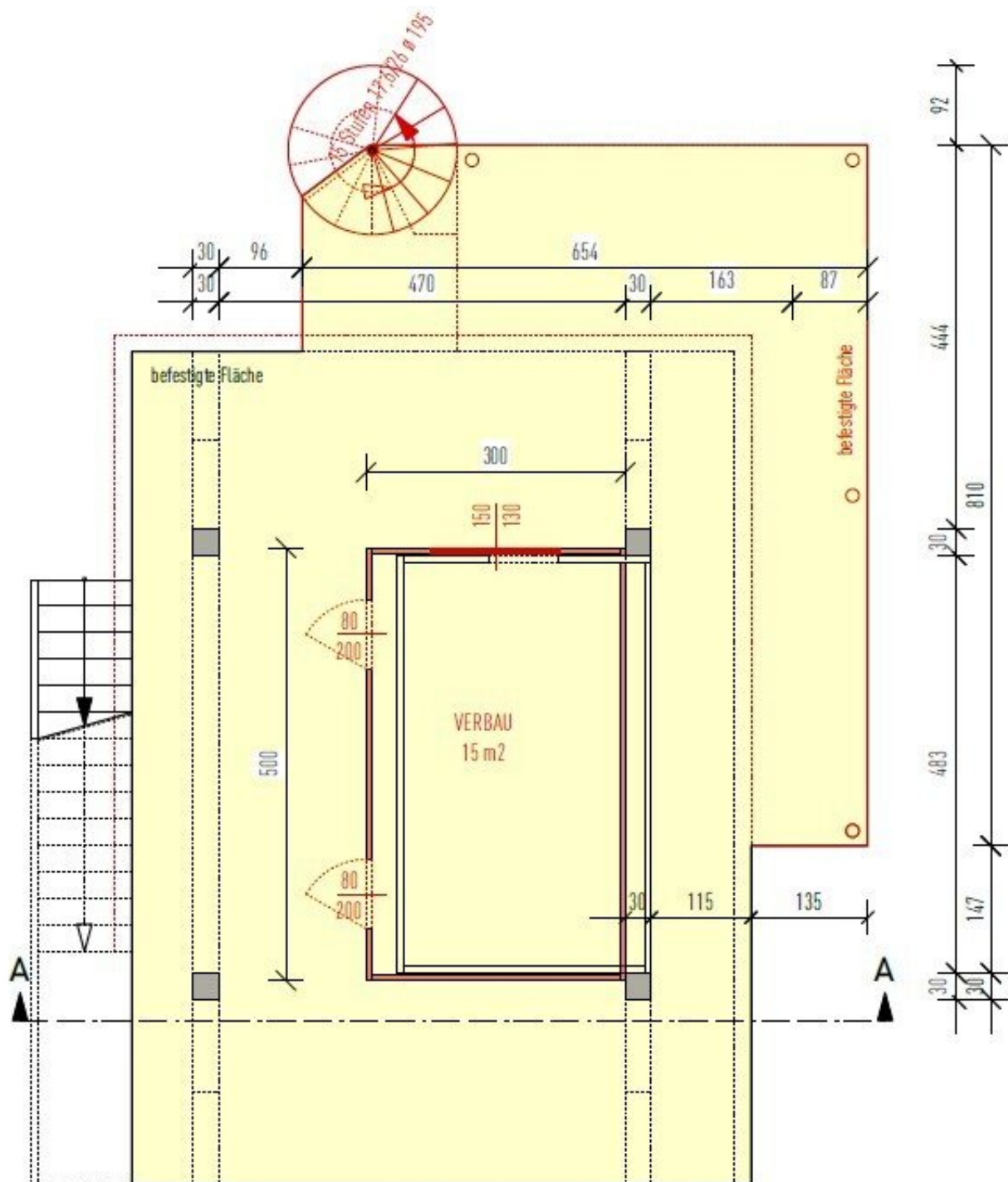




GRUNDRISS OG1





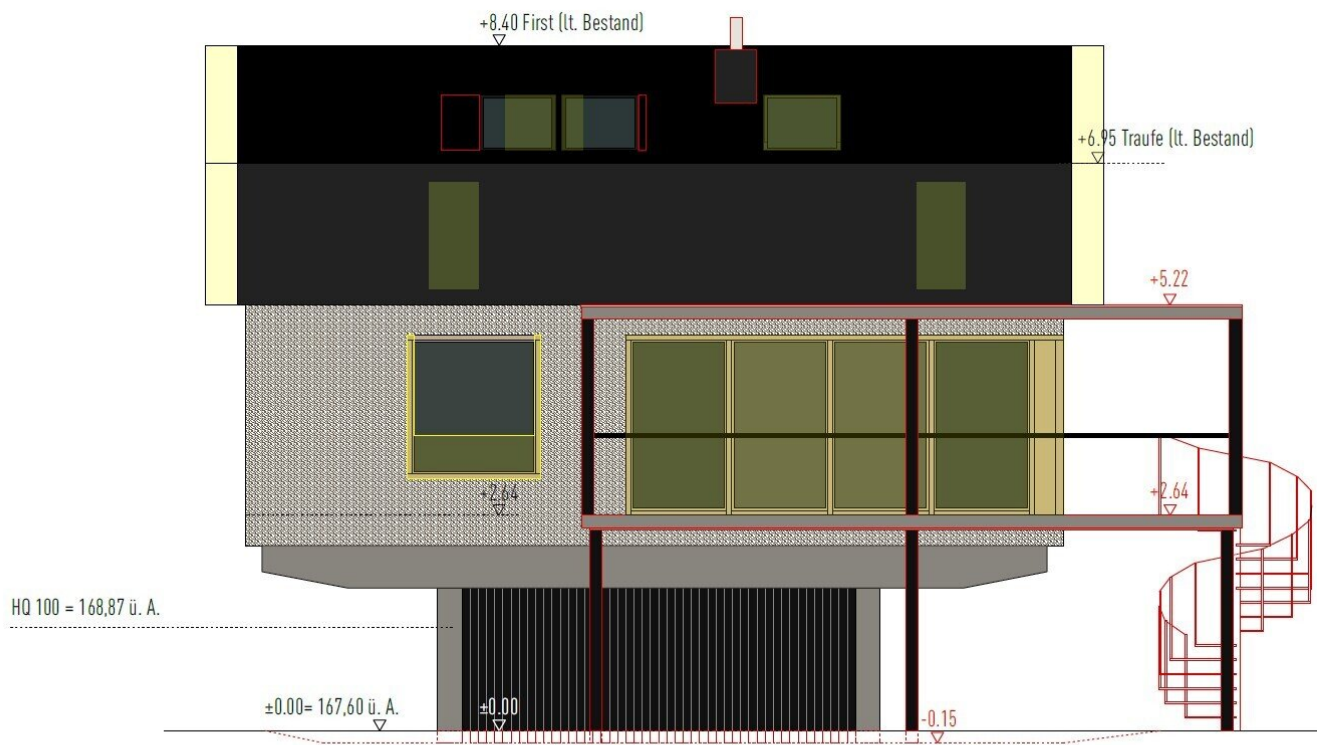


GRUNDRISS EG

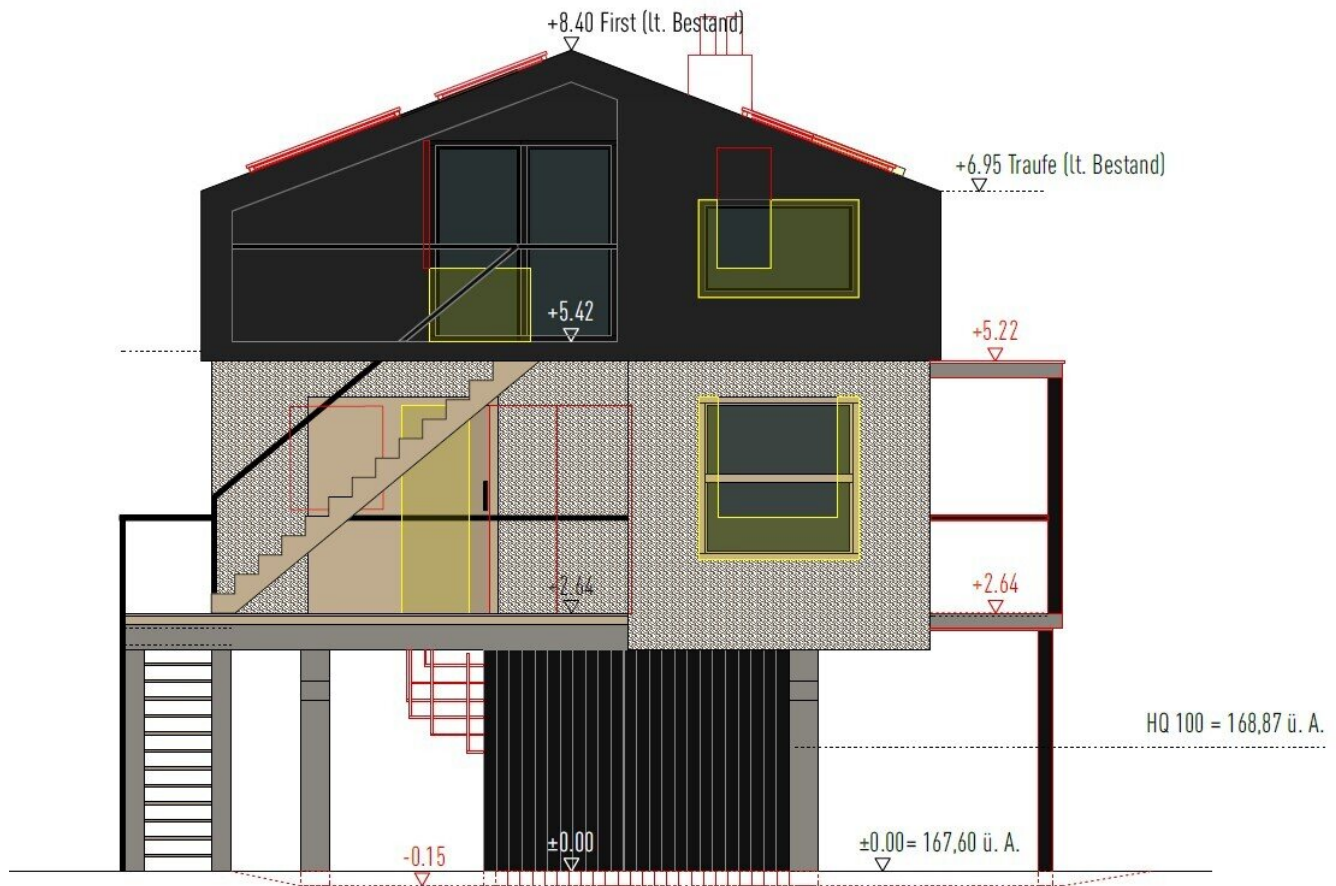


ANSICHT SÜD-WEST



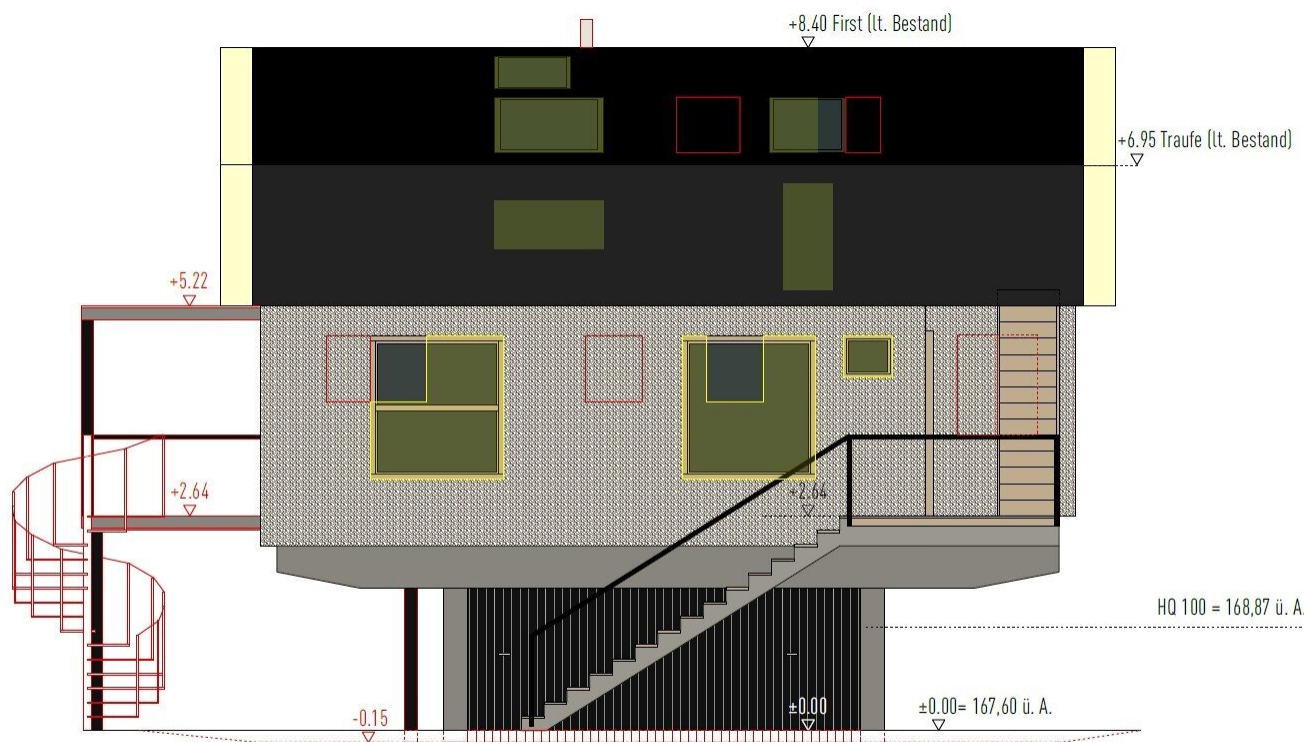


ANSICHT NORD-WEST

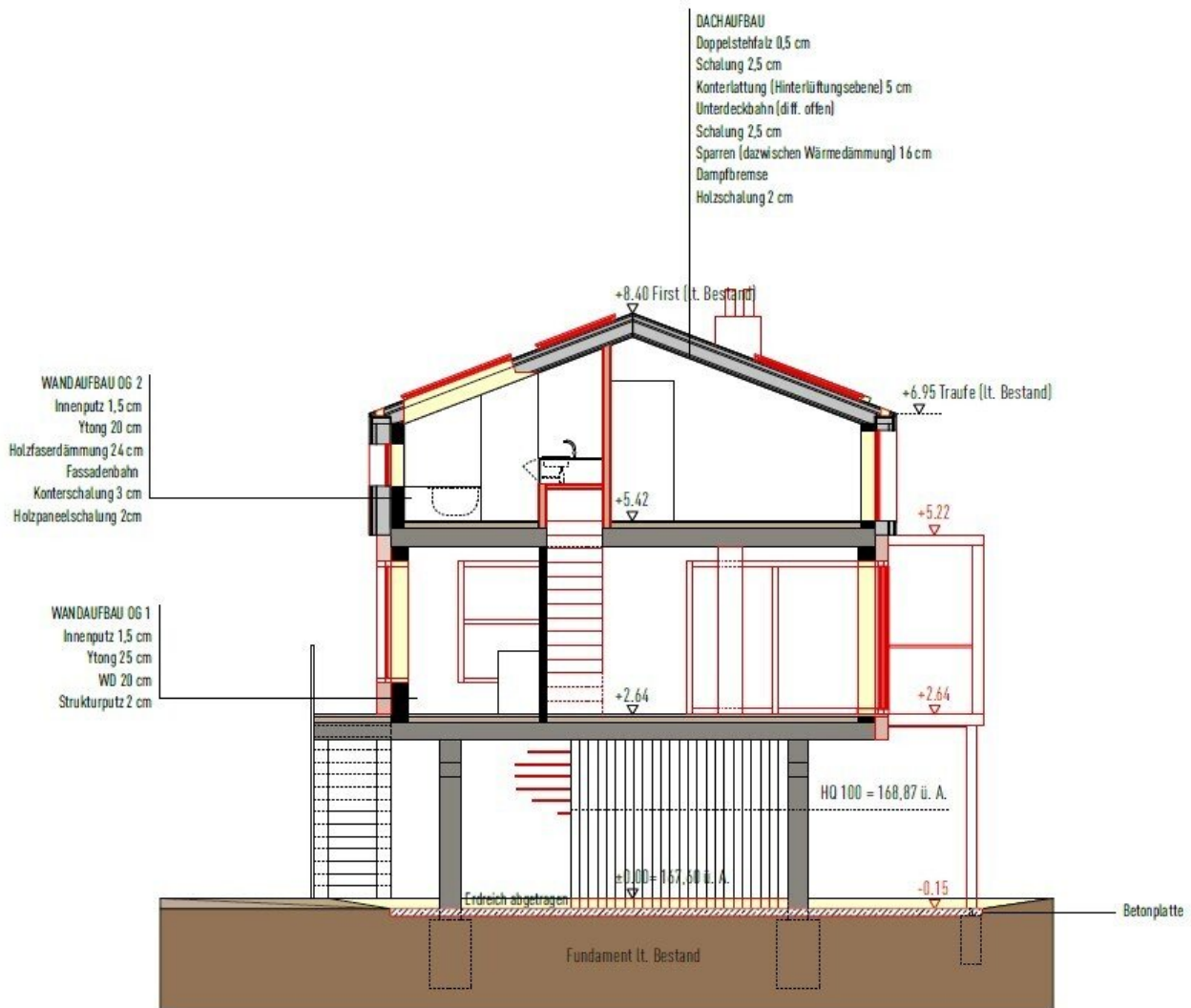


ANSICHT NORD-OST





ANSICHT SÜD-OST



SNITT A-A



## Objektbeschreibung

Das **Strombad Kritzendorf** ist **eines der ältesten Freiluftbäder Österreichs** und grenzt **direkt an Klosterneuburg**. In dieser geschichtsträchtigen Umgebung befindet sich die **Liegenschaft auf einem Pachtgrund des Chorherrnstiftes Klosterneuburg**, der parallel zur Donau in zweiter Reihe situiert ist. Die **Grundstücksfläche beträgt ca. 294m<sup>2</sup>**. Der derzeitige Rohbau (Baujahr 1976 und Umbau 2017) bietet über **zwei Stockwerke insgesamt ca. 103m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie eine **geplante Terrasse mit ca. 16m<sup>2</sup>** und einen **Verbau mit ca. 15m<sup>2</sup>**. Diese vielseitige Liegenschaft sucht neue Eigentümer, die sich gerne um die Fertigstellung kümmern und die Sommerfrische in einer friedvollen und idyllischen Atmosphäre genießen möchten.

### Informationen zur Immobilie

Das Sommerhaus wurde zum ersten Mal 1976 eingereicht. Jetzt liegt **seit Frühling 2025 eine Baubewilligung der Stadtgemeinde Klosterneuburg** vor. Die Umbauten basieren auf den Einreichplänen aus dem Jahr 2020.

Die genauen Quadratmeter und die Raumaufteilungen entnehmen Sie bitte den beigefügten Plänen.

Der nach Südwesten ausgerichtete Garten ist vielseitig nutzbar und bietet auch genügend Platz für z.B. Pool (abbaubar), Trampolin oder andere Freizeitaktivitäten für die ganze Familie.

Hinweis: In den Sommermonaten ist in der Siedlung keine Bautätigkeit erlaubt.

### Weitere Informationen zum Grundstück

Im Garten befindet sich eine **Senkgrube (2 Meter x 2 Meter)** - der passende Deckel muss noch montiert werden, sobald das endgültige Gartenniveau festgelegt ist. Es besteht auch die Möglichkeit, von der Senkgrube eine Leitung zur Straße legen zu lassen, sodass das Reinigungsfahrzeug nicht bis zum Grundstück fahren muss.

Für die Nutzwasserversorgung besteht ein **Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadtgemeinde Klosterneuburg**.

Der **jährliche Bestandszins inkl. aller Abgaben** (Trinkwasser, Schneeräumung/Winterdienst, Pflege des öffentlichen Grundes samt zahlreicher öffentlicher Toiletanlagen im Bad, etc.) an die Stadtgemeinde Klosterneuburg beträgt derzeit insgesamt **€ 1.881,41**.

Weitere Detailinformationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

## **Infrastruktur und Verkehrsanbindung**

Das Strombad Kritzendorf bietet vor Ort eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf sowie auch kleinere und größere Lokaltäten wie das Donau-Restaurant und in unmittelbarer Nähe "die Fischerin" und auch "das Uferhaus".

Im Strombad ist ein friedvolles und idyllisches Wohnerlebnis nahe am Wasser der Donau und gleichzeitig nahe dem Zentrum von Klosterneuburg möglich. In ca. 2 Autominuten erreicht man den Bahnhof Kritzendorf mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung nach Wien und auch in Richtung Tulln (S40 und Bus).

In wenigen Autominuten sind auch Kindergärten, Volksschulen sowie Mittelschule und Gymnasium erreichbar.

Die Rollfähre nach Korneuburg ist ca. 1 km von der Liegenschaft entfernt - direkt am Treppelweg gelegen - und bietet in den Sommermonaten eine schnelle Verbindung zur Donauufer Autobahn (A22).

## **Highlights der Immobilie**

- Wohnen im historischen Ambiente des Strombades Kritzendorf an der Donau
- Rohbau mit Baubewilligung
- mögliche Wohnfläche ca.100m<sup>2</sup> - einzigartig!
- vielseitige Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Wien, Tulln und über die Donau

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

## **Kontakt**

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 0699-12191207



oder brockhaus@mcimmobilien.at zur Verfügung.

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 <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap