So könnte Ihr Traumhaus im Strombad Kritzendorf aussehen - Rohbau mit Baubewilligung für ca. 100m² Wohnfläche



Objektnummer: 2222/71

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Kaufpreis:	158.000,00 €

Provisionsangabe:

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.


APPELWEG





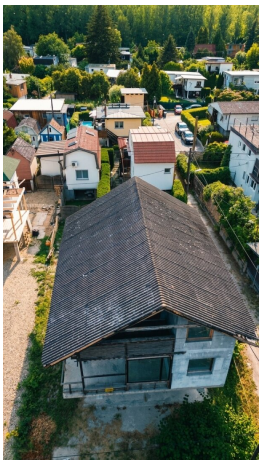















KRITZENDORF

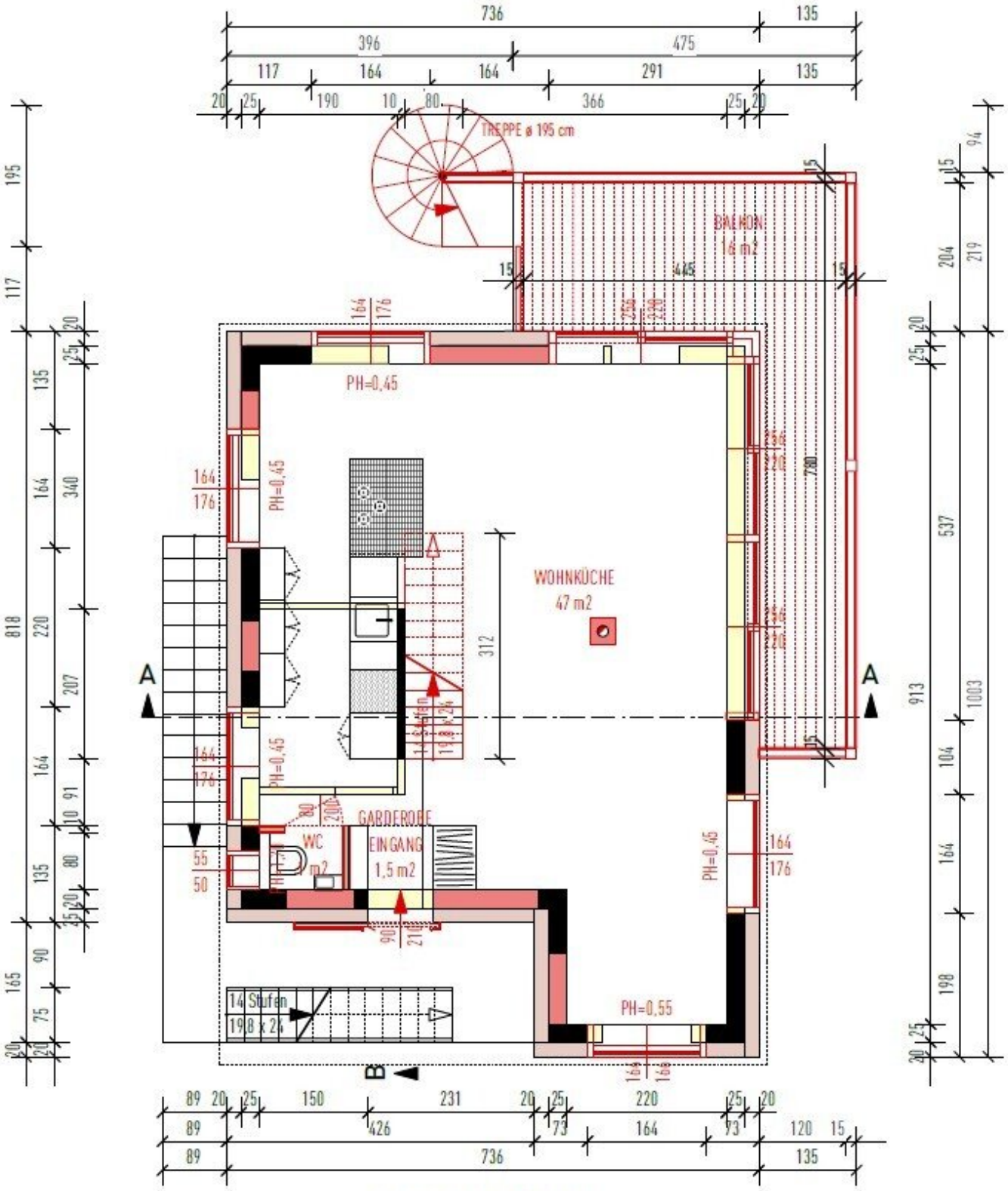




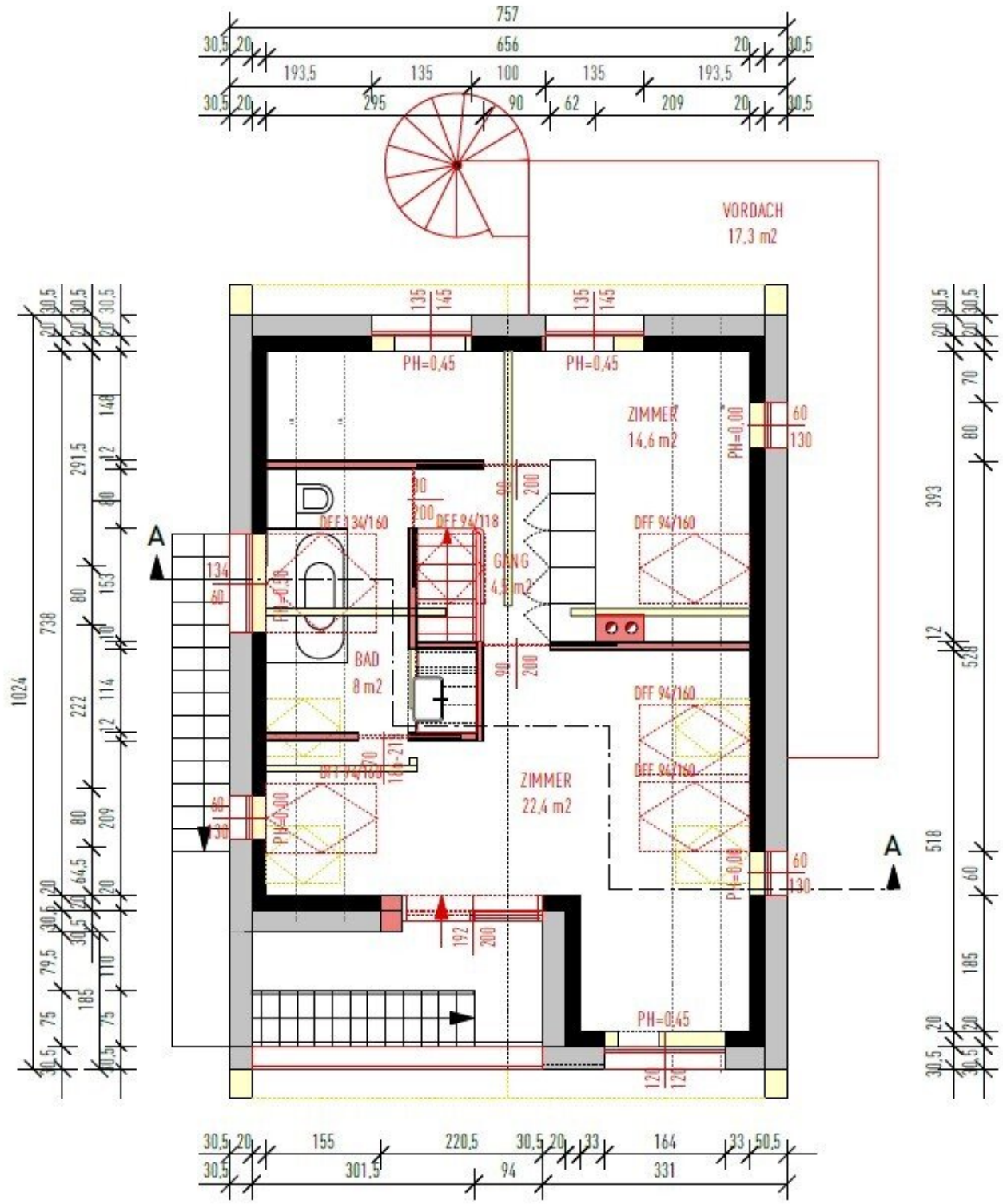




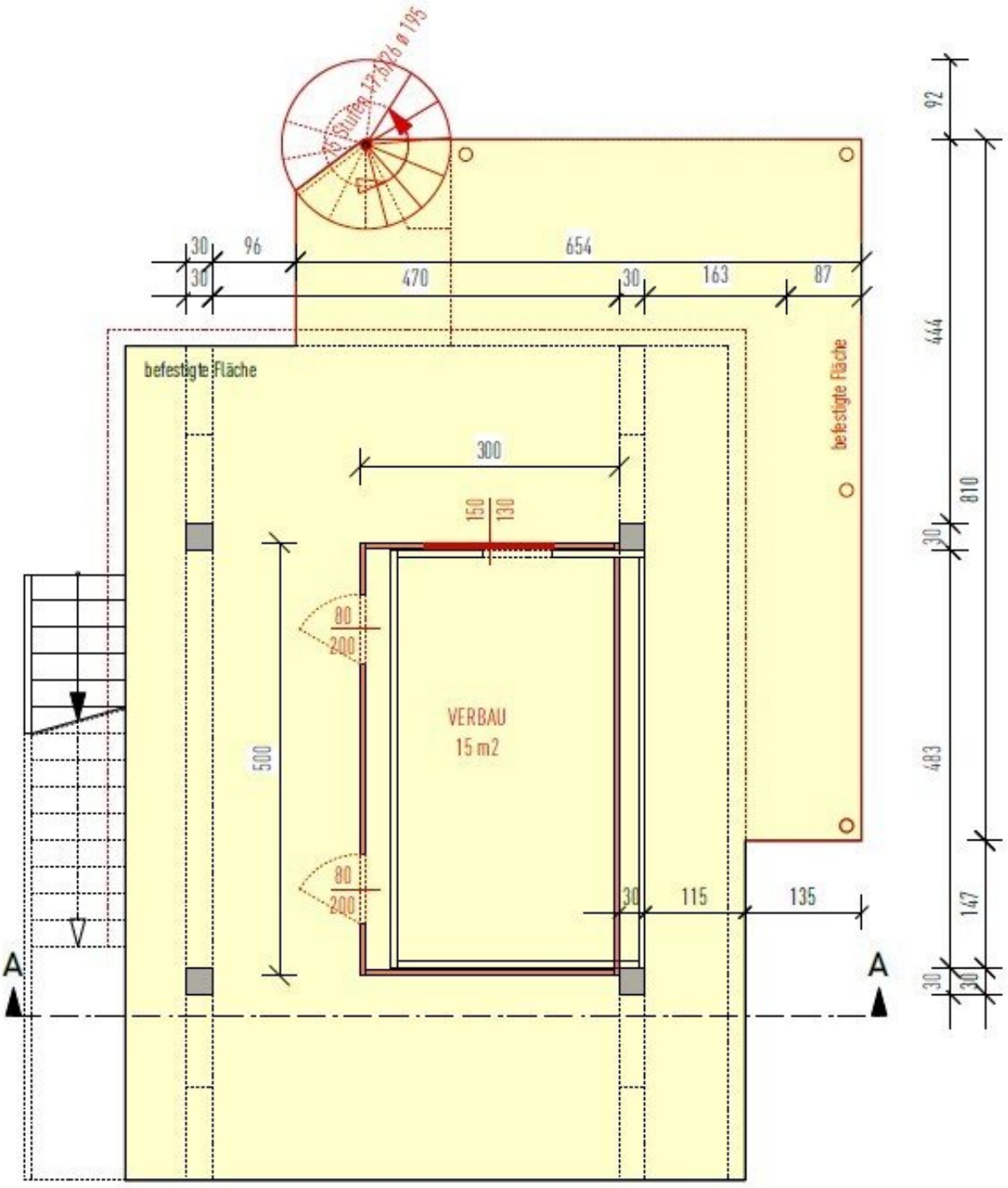




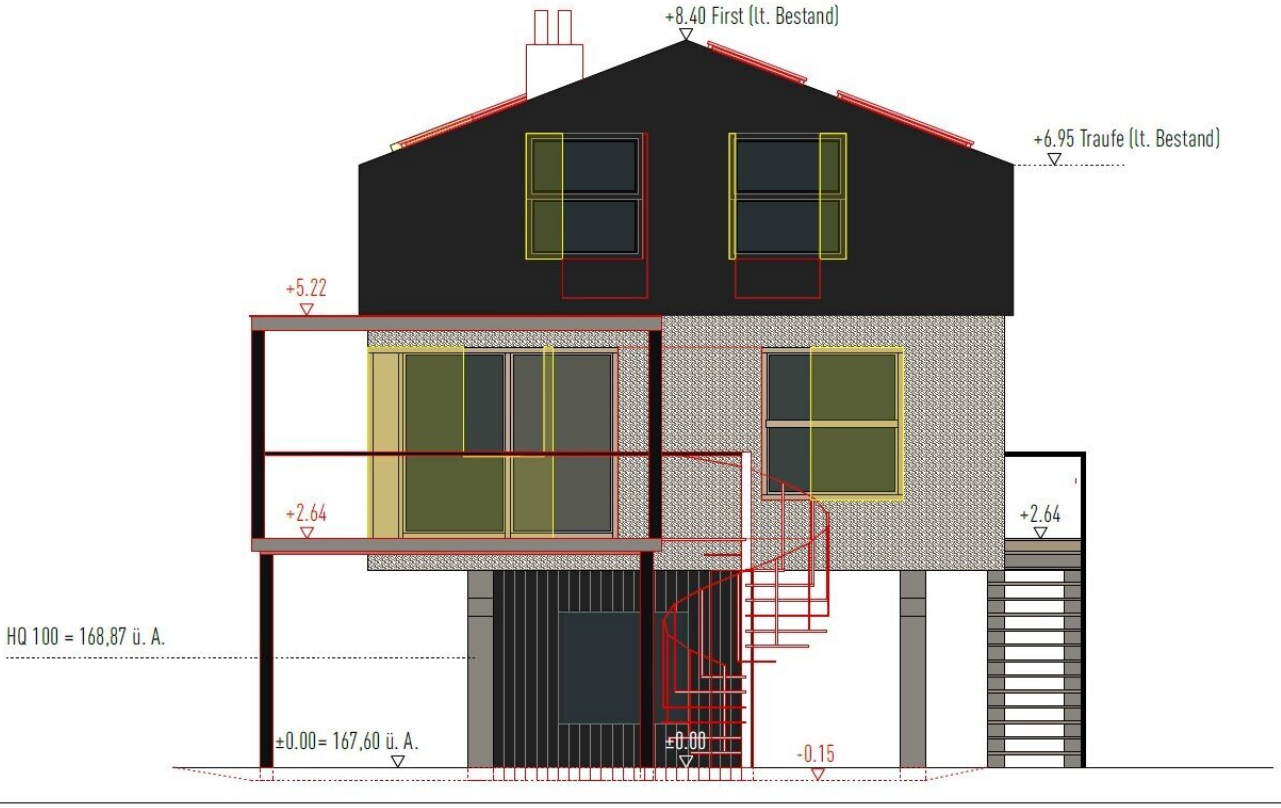
GRUNDRISS OG1



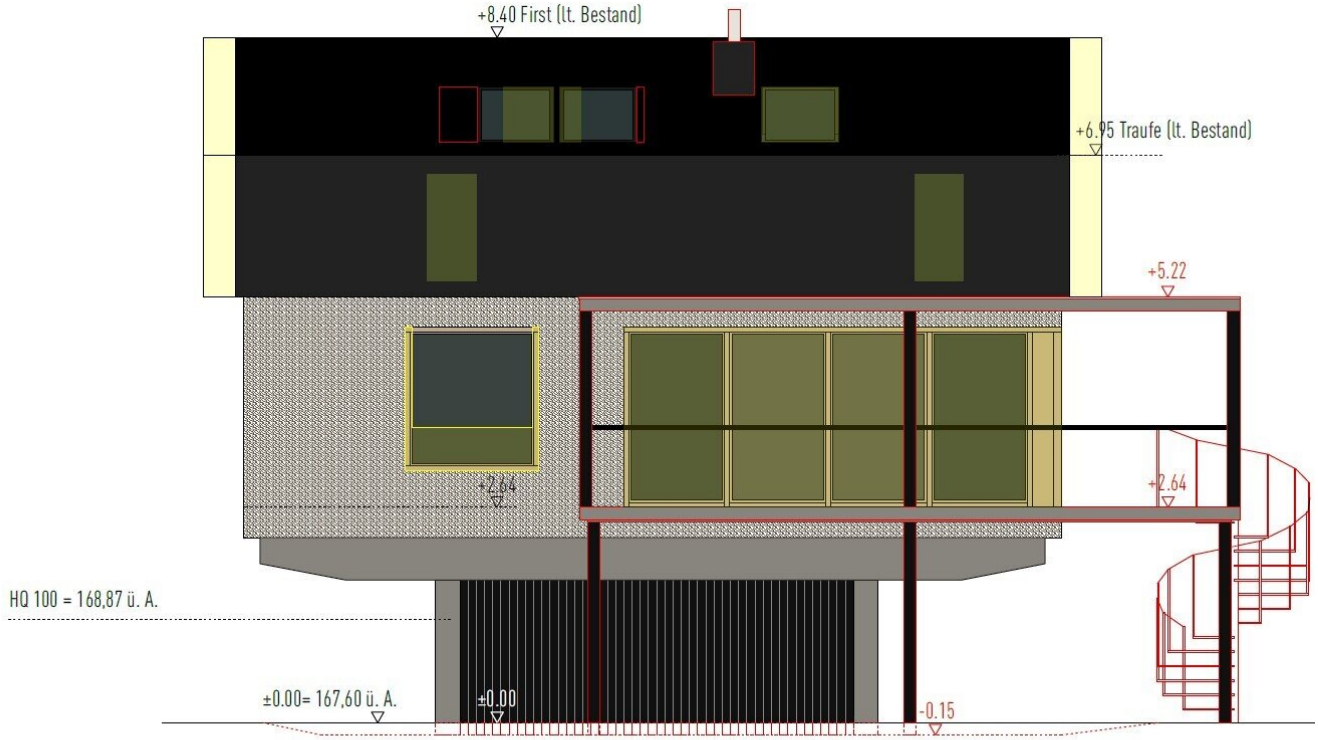
GRUNDRISS OG2



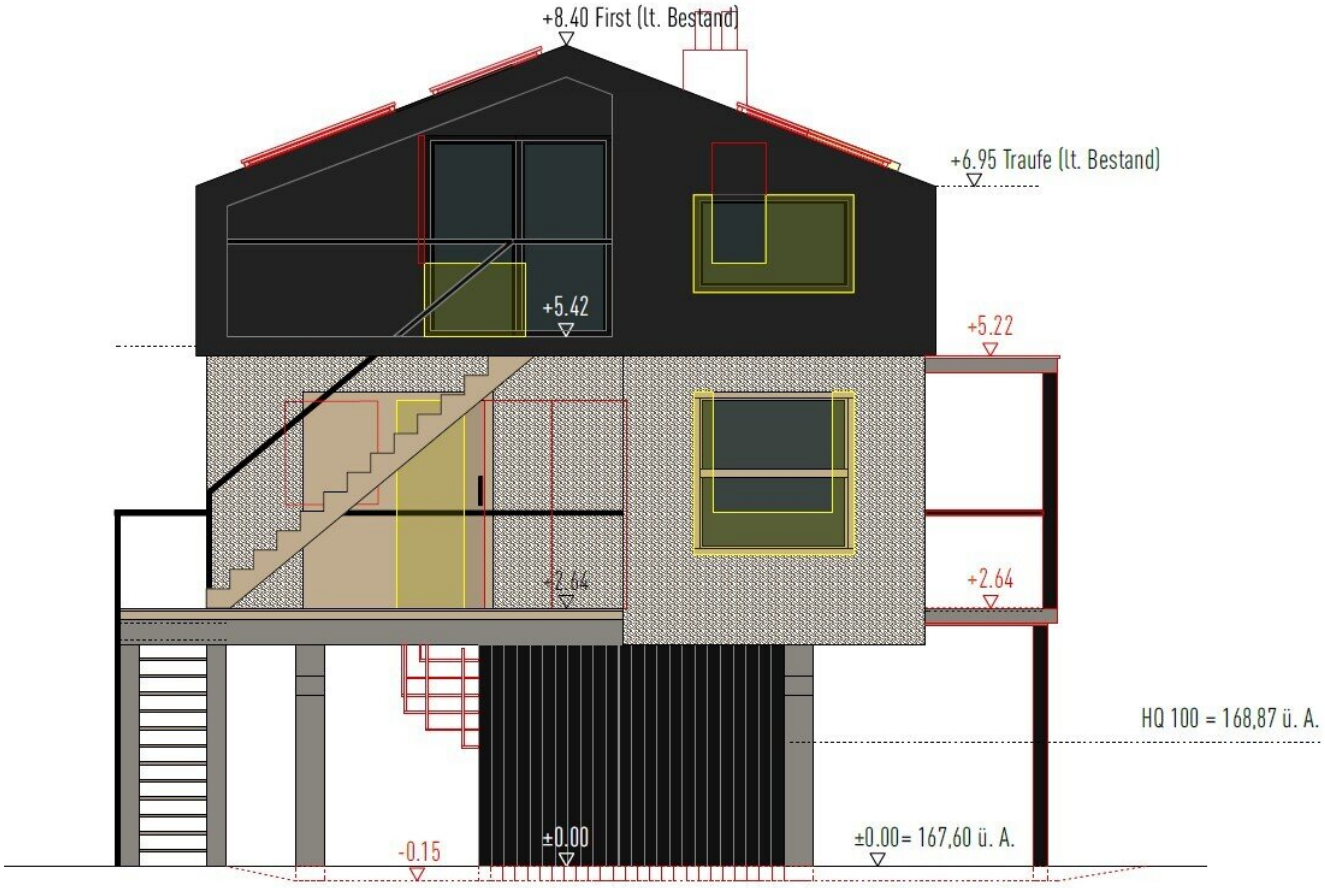
GRUNDRISS EG



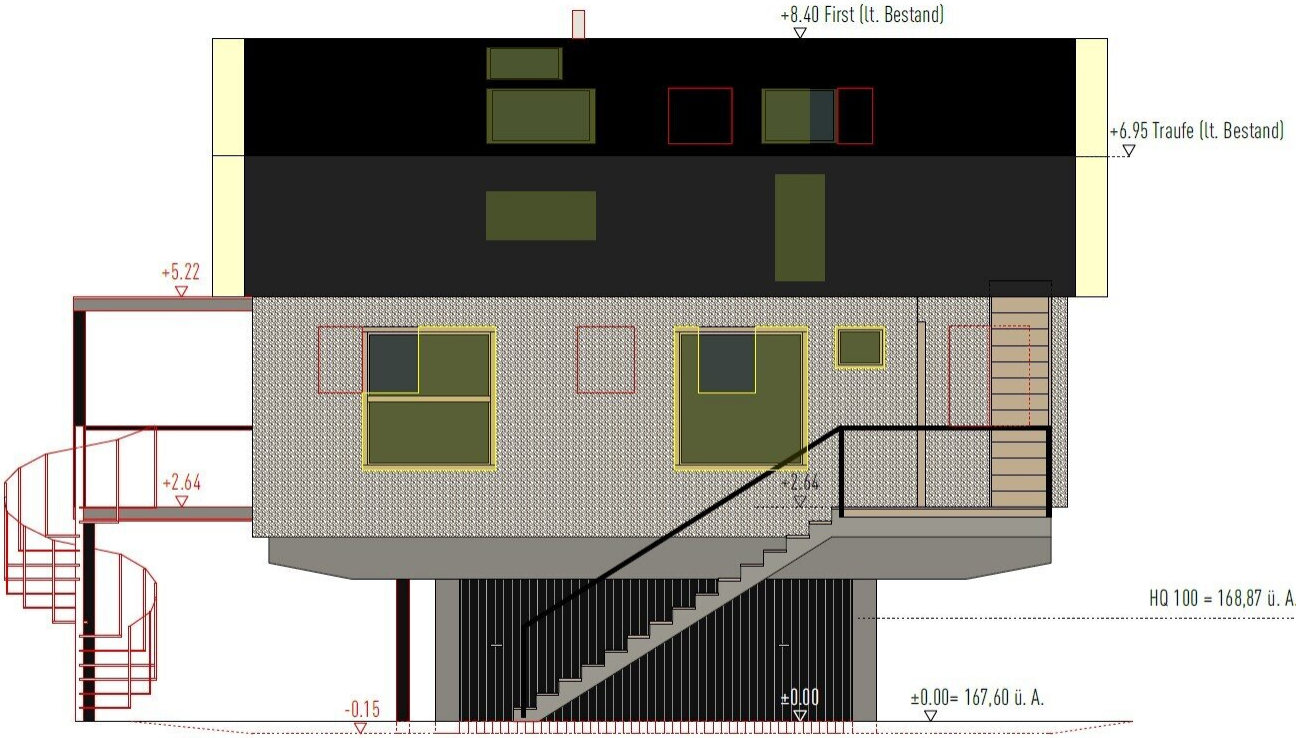
ANSICHT SÜD-WEST



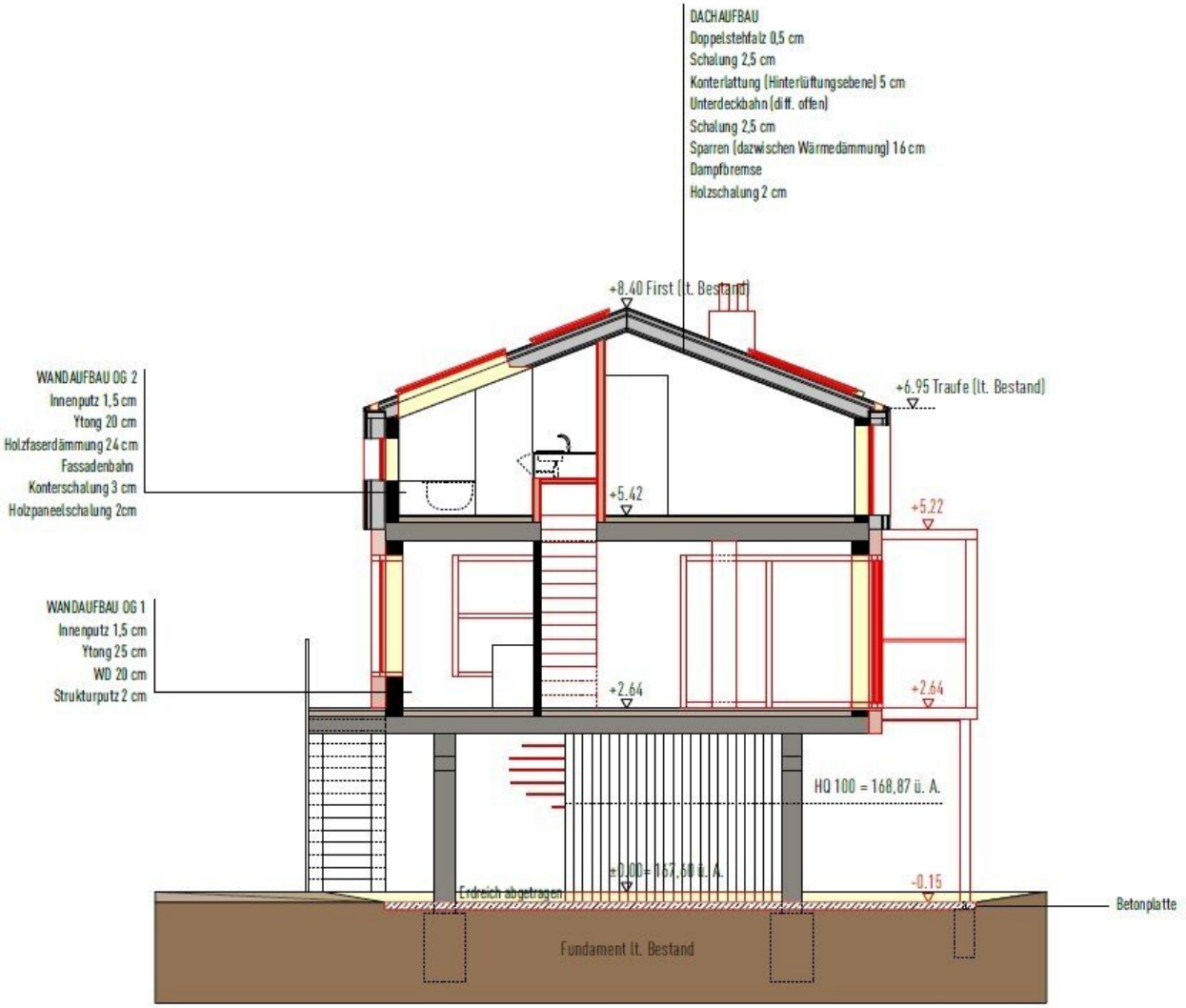
ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-OST


DACHAUFBAU
Doppelstehfalz 0,5 cm
Schalung 2,5 cm
Konterlattung (Hinterlüftungsebene) 5 cm
Unterdeckbahn (diff. offen)
Schalung 2,5 cm
Sparren (dazwischen Wärmedämmung) 16 cm
Dampfbremse
Holzschalung 2 cm
+8.40 First (lt. Bestand)
+6.95 Traufe (lt. Bestand)
WANDAUFBAU OG 2
Innenputz 1,5 cm
Ytong 20 cm
Holzfaserdämmung 24 cm
Fassadenbahn
Konterschalung 3 cm
Holzpaneelschalung 2cm
+5.42
+5.22
WANDAUFBAU OG 1
Innenputz 1,5 cm
Ytong 25 cm
WD 20 cm
Strukturputz 2 cm
+2.64
+2.64
HQ 100 = 168,87 ü. A.
±0.00 = 167,60 ü. A.
-0.15
Erdreich abgetragen
Betonplatte
Fundament lt. Bestand

SCHNITT 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. 294m²**. Der derzeitige Rohbau (Baujahr 1976 und Umbau 2017) bietet über **zwei Stockwerke insgesamt ca. 103m² Wohnfläche** sowie eine **geplante Terrasse mit ca. 16m²** und einen **Verbau mit ca. 15m².** 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. Weitere Pläne senden wir Ihnen gerne auf Anfrage.

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

Hinweise:

- In den Sommermonaten ist in der Siedlung keine Bautätigkeit erlaubt.

- Die Fotos, auf denen das Haus fertiggestellt ist bzw. z.T. saniert, wurden mit der KI bzw. Visualisierungsprogrammen erstellt.

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 Toilettanlagen 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 Lokalitäten 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.100m² - 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