

## **Herzige Badehütte auf Pachtgrund im Strombad Kritzendorf**



**Objektnummer: 960/75267**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Sonstige             |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3400 Kritzendorf     |
| <b>Baujahr:</b>          | 1967                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 21,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 21,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 65.000,00 €          |
| <b>USt.:</b>             | 10,74 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



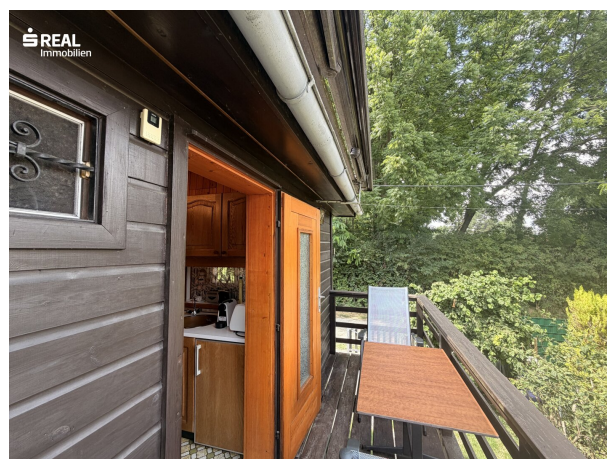
### Markus Kabourek

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26264  
H +43 664 8182390

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





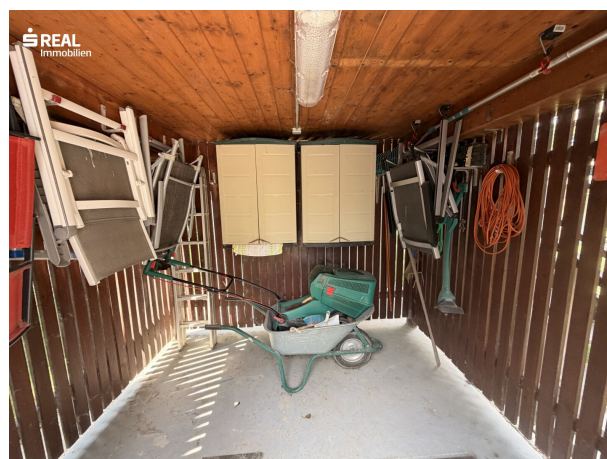
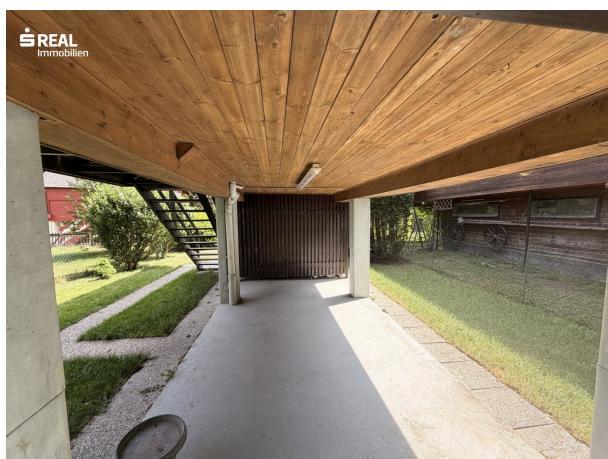
















|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| EINREICHPLAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        | PARIE                                                                                                                                                                                                                                                  | B |
| <b>PROJEKT:</b><br>NACHTRÄGLICHE BEWILLIGUNG DES BESTEHENDEN BADEHAUSES<br>STROMBAD KRITZENDORF PARZELLE 262                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |                                                                                                                                                                     |   |
| <b>BAUHERR:</b><br>HANS SVAJDA<br>1170 WIEN, WEIDMANGASSE 15/38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                        | STADTGEMEINDE<br>KLOSTERNEUBURG<br>Ein. 25. Sep. 2001<br>Zl. 5610                                                                                                                                                                                      |   |
| GST.NR.: 1344/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | EZ: 932                                                | KAT.GEM.: 01705 KRITZENDORF                                                                                                                                                                                                                            |   |
| <b>BAUWERBER:</b><br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        | <b>PÄCHTER:</b><br>Stadtgemeinde Klosterneuburg<br>Bäderverwaltung<br><br>Vorbehaltlich der bau-, wasser- u.<br>sonstigen Genehmigungen<br>rechtlichen Genehmigungen |   |
| <b>GRUNDEIGENTÜMER:</b><br> 25. Sep. 2001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        | <b>PLANVERFASSER UND BAUFÜHRER:</b><br><br>1220 WIEN, DITTELGASSE 12<br>TEL.: 01/774 74 86 FAX: Dw.20                                                              |   |
| <b>BEHÖRDE:</b><br>Hierauf bezieht sich der Bescheid<br>der Stadtgemeinde Klosterneuburg<br>vom 30.10.2001<br>Zl. IV/8-153-9/2001<br>Für das Stadtamt:<br>Der Amtsleiter:<br>I.A.<br><br>Dipl.-Ing. Wolfhard Lenz<br>Referatsleiter                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>IPG BAU-, PLANUNGS- UND<br/>ERRICHTUNGSGES. M. B. H.</p> </div> <div>             1220 WIEN, DITTELGASSE 12<br/>             TEL.: 01/774 74 86 FAX.: 01/774 74 86-20<br/>             email: lpg@con.at<br/>             http://members.con.at/lpg           </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| <b>PLANINHALT:</b><br>GRUNDRISSSE, SCHNITT, ANSICHTEN, LAGEPLAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| DATUM: SEPTEMBER 2001<br>MASSTAB: 1:100; 1:200<br>PLANGRÖSSE: 0,84x0,594= 0,50m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | FILENAME: \svajda01.dwg<br>GEZEICHNET: IPG<br>GEPRÜFT: | PLANNUMMER:<br><span style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">E 01</span>                                                                                                                                                                          |   |



**S REAL**  
Immobilien

72,00m<sup>2</sup> PARZELLENGRÖSSE

24,98m<sup>2</sup> VERBAUTE FLÄCHE = 14,4% DER PARZELLENFLÄCHE

## LEGENDE

 BESTAND

 NEU

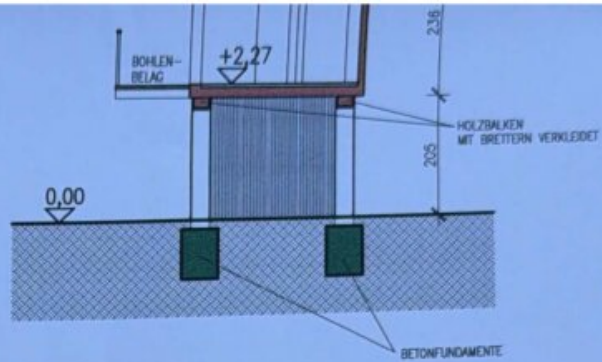
 ABBRUCH

 BETON

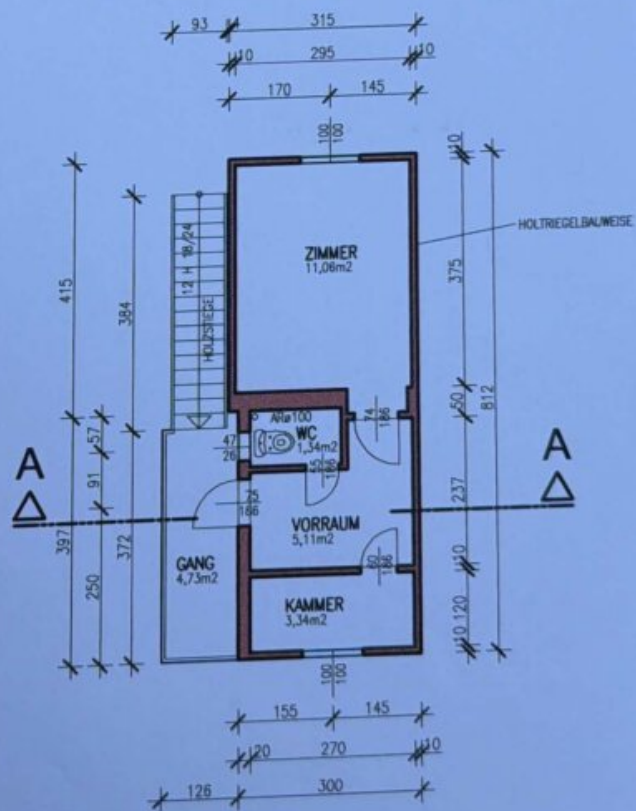
 HOLZ



**S REAL**  
Immobilien



## OBERGESCHOSS



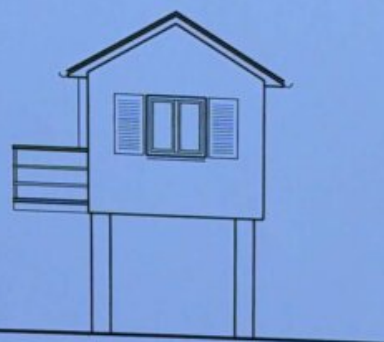


**S REAL**  
Immobilien

SÜDOSTANSICHT



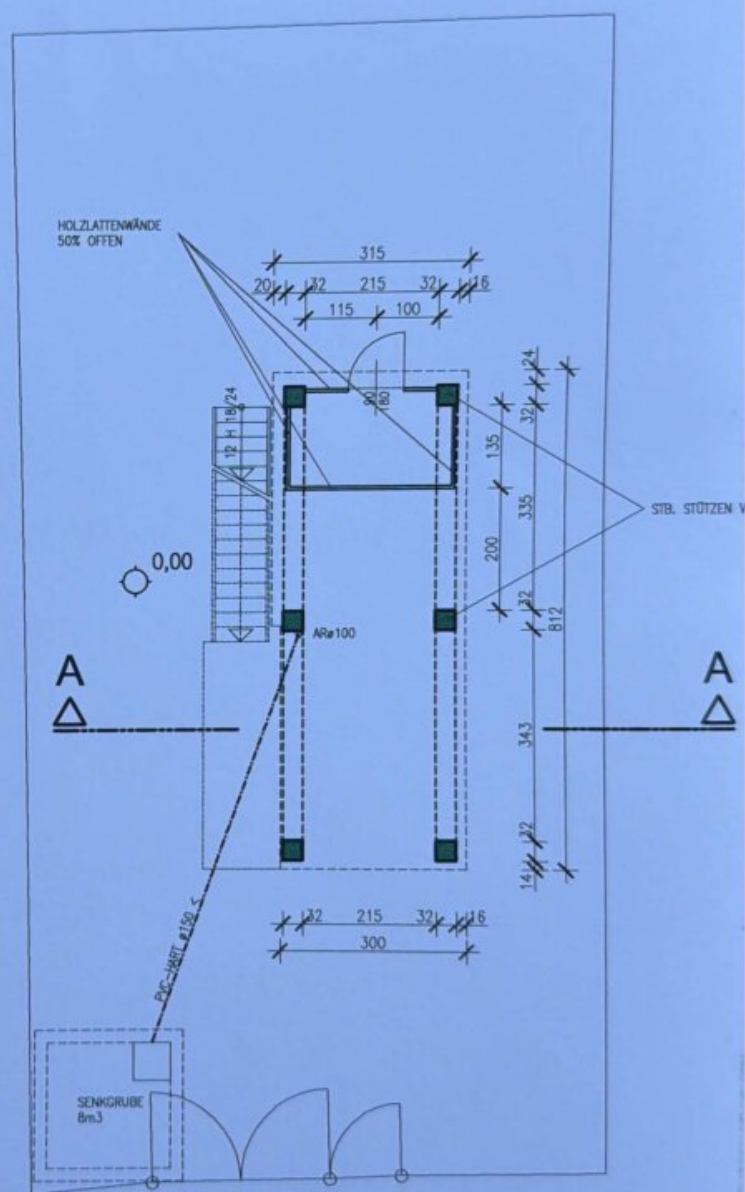
NORDWESTANSICHT



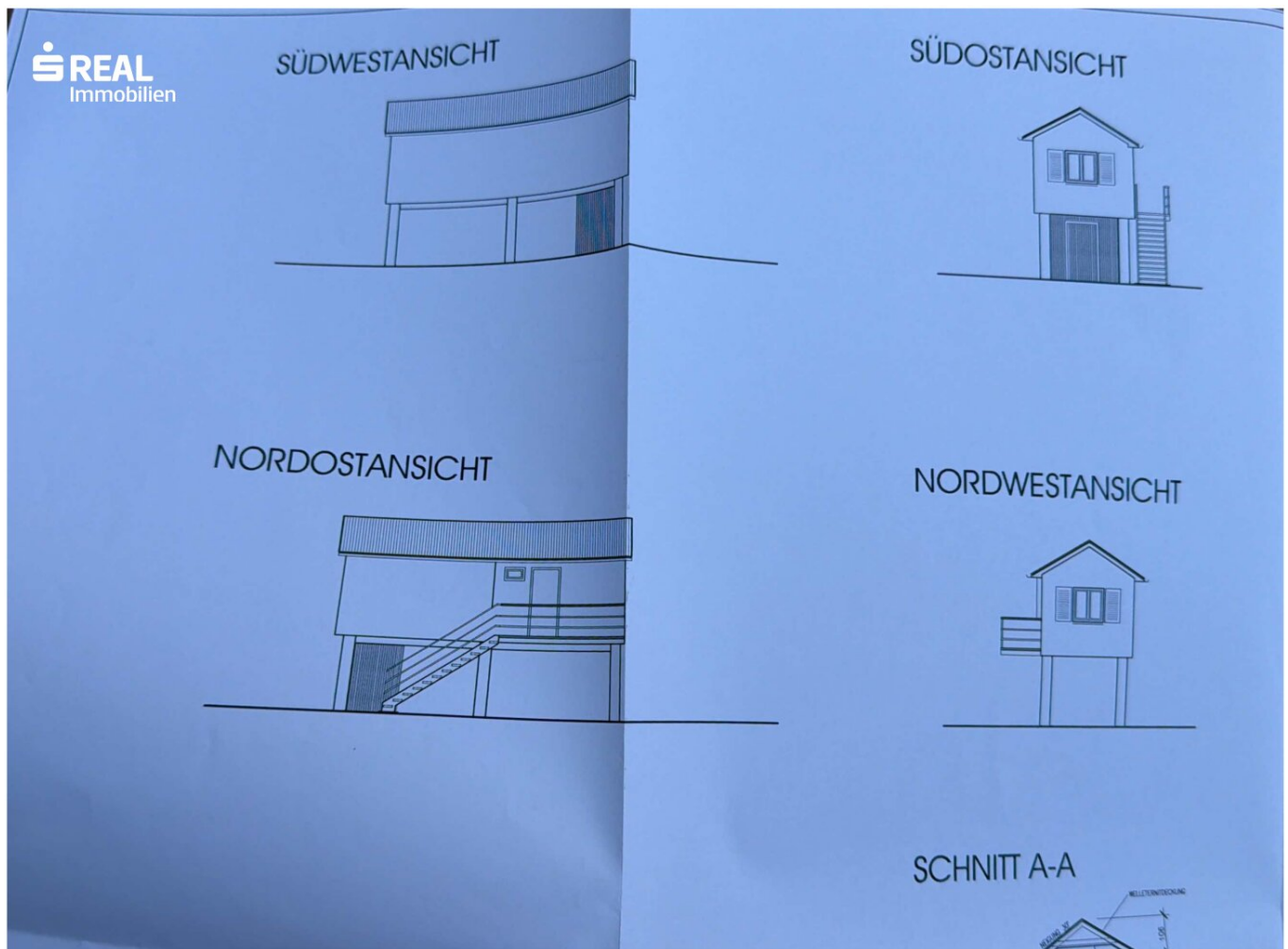
SCHNITT A-A



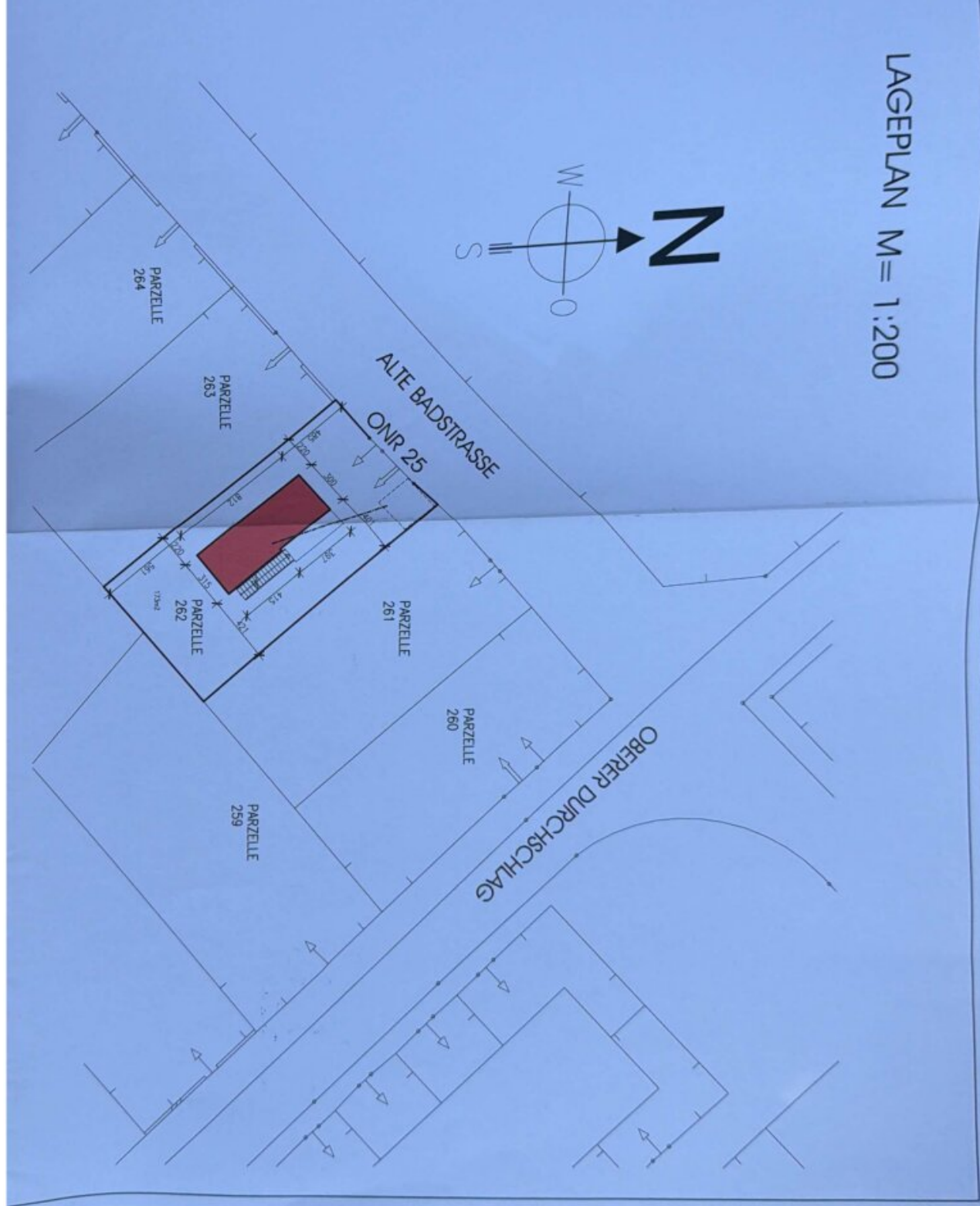
## ERDGESCHOSS







LAGEPLAN M= 1:200





**S REAL**  
Immobilien

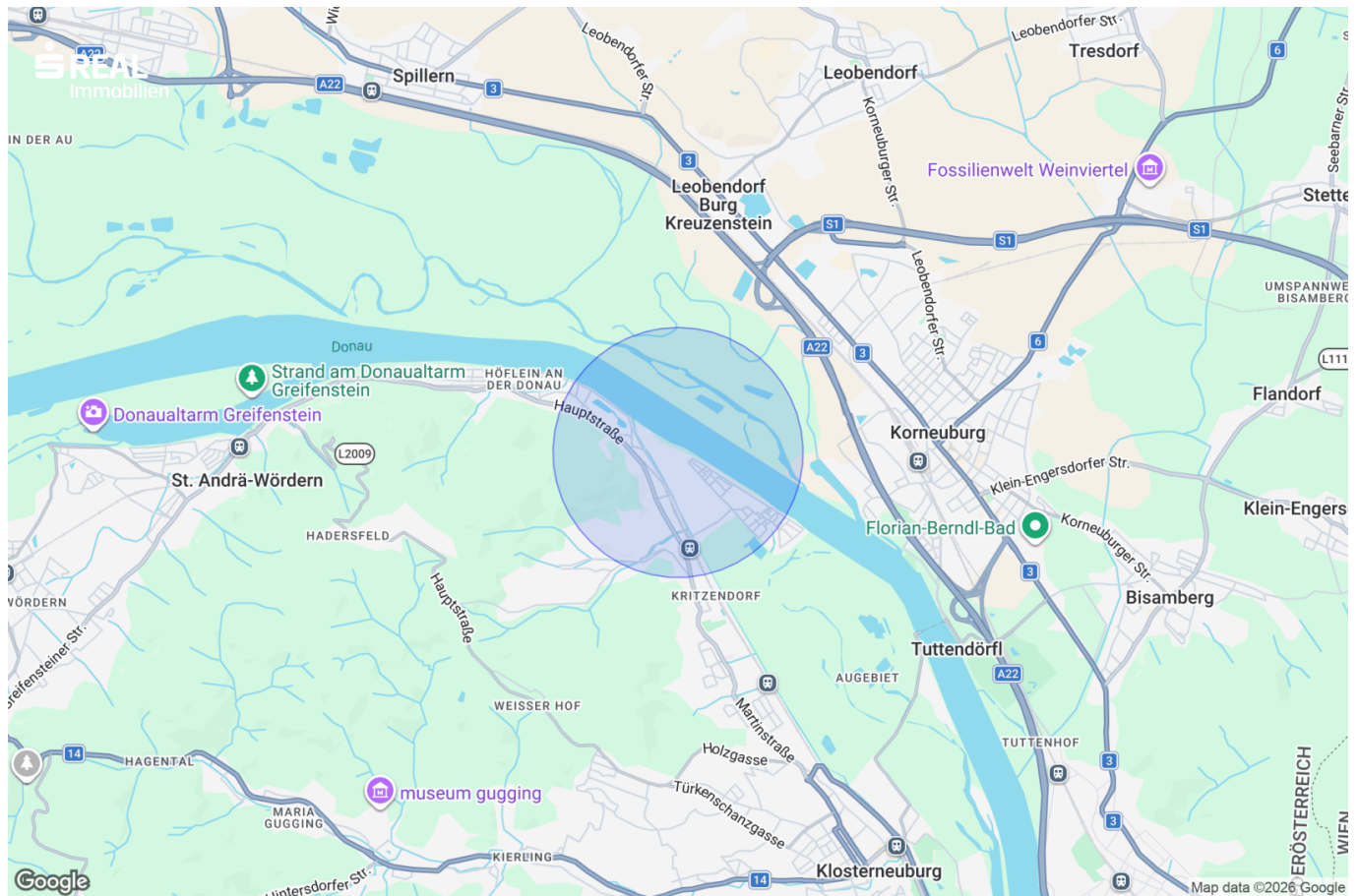
NACHTRÄGLICHE BEWILLIGUNG  
FÜR EIN KLEINGARTENHAUS  
FÜR HERRN HANS SVAJDA

KG. KRITZENDORF  
STROMBAD KRITZENDORF 262  
GST.NR. 1344/1; EZ 932

DAS BAUVORHABEN WURDE LAGERICHTIG LT. EINREICHPLAN  
AUSGEFÜHRT.

*[Handwritten Signature]*  
ING. DI. DR. G. SVAJDA  
1344 KRITZENDORF 262  
TELEFON: 0377/4 74 66 FAX: 0377/4 74 66







## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Badehütte im charmanten Strombad Kritzendorf, Niederösterreich!

Diese vielseitige Immobilie mit einer kompakten Fläche von ca. 21m<sup>2</sup> bietet Ihnen genügend Platz sich im Sommer und an Wochenenden zu erholen, der Pachtgrund ist 170 m<sup>2</sup> groß.

Die Jahrespacht beträgt derzeit € 1418,- und ist noch bis 2041 aufrecht, danach muss der Pachtvertrag mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg erneuert werden. Die Lage in 3400 Kritzendorf besticht durch eine ideale Verkehrsanbindung: Buslinien und der nahegelegene Bahnhof ermöglichen eine stressfreie Anreise und sorgen für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem einen Greißler, der Ihren Alltag bequem und unkompliziert gestaltet. So profitieren Sie nicht nur von einer ruhigen Umgebung, sondern auch von einer hervorragenden Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt.

Ob Sie ein kreatives Projekt realisieren möchten – dieses Freizeitobjekt bietet Ihnen flexible Möglichkeiten in einer aufstrebenden Region Niederösterreichs. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und sichern Sie sich Ihren Platz in Kritzendorf!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung. Ihre Chance auf eine attraktive Immobilie mit großem Potenzial wartet!

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m



Kindergarten <1.500m  
Universität <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.