

**TOP PREIS: Lichtdurchfluteter Bungalow mit Fernblick
über Donau und Silbersee (Superädifikat)**



Objektnummer: 1785/74

Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	128.000,00 €
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

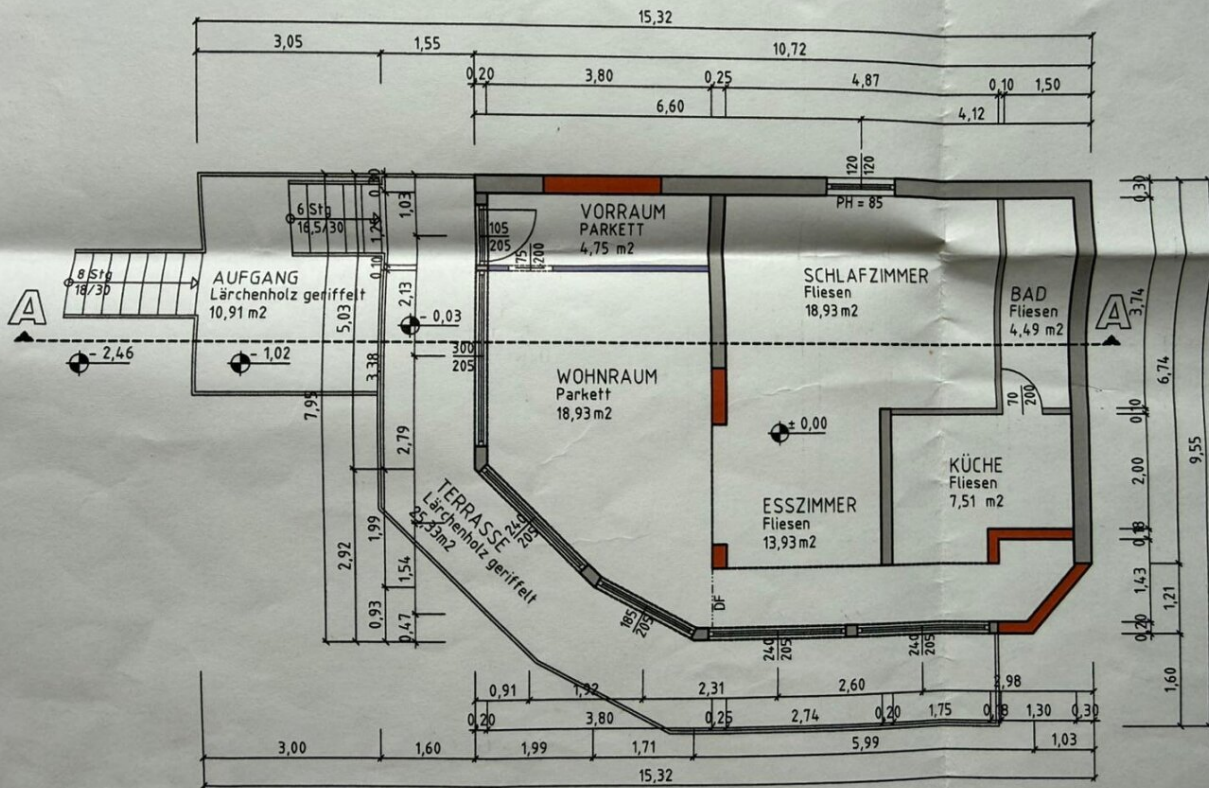
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











GRUNDRISS

Objektbeschreibung

LICHT, WEITBLICK UND NATUR – Ein besonderes Refugium über der Donau mit Blick auf den Silbersee

Manche Immobilien überzeugen durch ihre Architektur, andere durch ihre Lage. Diese besondere Liegenschaft in **Kritzendorf** verbindet beides auf eindrucksvolle Weise: eine erhöhte Hanglage, großzügige Glasfronten, weitläufige Terrassen und einen außergewöhnlichen Ausblick über die Donau und den malerischen Silbersee.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, was diese Immobilie besonders macht. Natürliches Licht, offene Blickachsen und die unmittelbare Verbindung zum Außenbereich schaffen eine Wohnatmosphäre, die Ruhe, Weite und Naturverbundenheit vermittelt. Auf der einen Seite eröffnet sich das Panorama über die Donau und den Silbersee, auf der anderen prägt die Ausrichtung zum Wald das naturnahe Ambiente.

Das Haus wird als **Sanierungsobjekt auf einem Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg** angeboten. Es wurde bisher ganzjährig bewohnt und mittels Elektroheizung beheizt. Damit richtet sich das Angebot insbesondere an Menschen, die eine besondere Lage zu einem attraktiven Kaufpreis suchen und bereit sind, eine bestehende Immobilie nach ihren persönlichen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

- **Lage:** Kritzendorf bei Klosterneuburg – erhöhte Hanglage in naturnahem Umfeld
- **Ausblick:** Beeindruckender Fernblick über die Donau und den Silbersee
- **Wohnatmosphäre:** Großzügige Glasfronten, lichtdurchflutete Räume und eine offene Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich
- **Außenflächen:** Terrasse mit unterschiedlichen Blickrichtungen und attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten
- **Bisherige Nutzung:** Das Haus wurde ganzjährig bewohnt
- **Heizung:** Beheizung mittels Elektroheizung
- **Zustand:** Sanierungsobjekt mit individuellem Gestaltungspotenzial
- **Sanierungsbedarf:** Insbesondere im Bereich des Terrassenaufgangs und des Badezimmers; weitere Modernisierungen nach persönlichem Anspruch

- **Grundstück:** Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg
- **Aktueller Pachtzins:** ca. EUR 3.800 jährlich - Der Vertrag ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen; Der Kündigungsverzicht seitens des Stift Klosterneuburg läuft bis 2076.
- **Verkehrsanbindung:** Bushaltestelle nahezu vor der Haustüre; Bahnhof Kritzendorf in wenigen Minuten erreichbar
- **Anbindung an Wien:** Regelmäßige S-Bahn-Verbindungen; Fahrzeit bis zum Franz-Josefs-Bahnhof ca. 20–25 Minuten
- **Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung in Kritzendorf und Klosterneuburg
- **Freizeit:** Spazier- und Wanderwege, Radwege entlang der Donau sowie der Silbersee als beliebtes sommerliches Ausflugsziel
- **Perspektive:** Individuelle Modernisierung und persönliche Gestaltung des bestehenden Hauses

DIE LIEGENSCHAFT – EIN REFUGIUM MIT BESONDERER AUSSTRAHLUNG

Die Liegenschaft befindet sich in erhöhter Hanglage in Kritzendorf und bietet damit eine besondere Kombination aus Weitblick, Privatsphäre und naturnahem Wohnen. Die Lage hebt das Haus angenehm aus seiner Umgebung hervor und schafft ein Wohngefühl, das sich deutlich von klassischen Wohnlagen im dicht bebauten Siedlungsgebiet unterscheidet.

Die unmittelbare Umgebung ist von Grünflächen, Wald und den Erholungsbereichen entlang der Donau geprägt. Gleichzeitig bleibt die Verbindung zur städtischen Infrastruktur erhalten. Diese Kombination macht den Standort besonders interessant für Menschen, die bewusst einen ruhigeren Lebensmittelpunkt wählen möchten, ohne auf eine gute Erreichbarkeit von Wien und Klosterneuburg zu verzichten.

Der besondere Reiz dieser Immobilie liegt im Zusammenspiel aus **erhöhter Lage, beeindruckendem Fernblick und einer Architektur, die den Außenraum bewusst in das Wohnerlebnis einbezieht.**

Hier steht nicht ausschließlich das Gebäude im Mittelpunkt, sondern das gesamte Wohngefühl, das sich aus Licht, Aussicht und Natur ergibt.

WOHNEN MIT LICHT UND WEITBLICK

Großzügige Glasfronten prägen den Charakter des Hauses und lassen viel Tageslicht in die Innenräume. Sie schaffen eine offene Atmosphäre und verbinden den Wohnbereich unmittelbar mit der umgebenden Landschaft.

Die Aussicht bildet dabei einen wesentlichen Bestandteil des Wohnerlebnisses. Je nach Blickrichtung eröffnen sich unterschiedliche Perspektiven: der weite Blick über die Donau und den Silbersee oder die ruhigere Kulisse des angrenzenden Wald- und Grünraums.

Diese Verbindung von Innen und Außen verleiht dem Haus eine besondere Qualität. Gerade in den Wohnbereichen entsteht dadurch ein Ambiente, das sich mit der Tageszeit und den Jahreszeiten verändert.

Die vorhandenen Glasflächen bieten eine attraktive Grundlage für eine individuelle Modernisierung. Mit einem abgestimmten Material- und Farbkonzept, zeitgemäßer Ausstattung und einer gezielten Weiterentwicklung der Innenräume lässt sich der besondere Charakter der Immobilie unterstreichen.

Das eigentliche Highlight ist dabei die Aussicht, die nicht nur von der Terrasse, sondern auch aus den Innenräumen erlebt werden kann.

TERRASSE UND AUSSENBEREICH – DIE LANDSCHAFT ALS ERWEITERTER WOHNRAUM

Die umlaufende Terrasse bildet eine wesentliche Ergänzung der Wohnbereiche. Sie eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten, den Außenraum zu nutzen und die besondere Lage des Hauses zu genießen.

Ob ein Frühstück mit Blick ins Grüne, ein entspannter Nachmittag in der Sonne oder ein ruhiger Tagesausklang mit Blick auf die Landschaft – die Terrasse bietet einen attraktiven Rahmen für unterschiedliche Alltagssituationen.

Durch ihre Verbindung zum Haus lässt sich der Außenbereich als Erweiterung des Wohnraums verstehen. Eine entsprechende Möblierung und Begrünung könnte die vorhandenen Qualitäten zusätzlich hervorheben und unterschiedliche Aufenthaltsbereiche schaffen.

Gleichzeitig besteht im Zuge einer Sanierung die Möglichkeit, diesen Bereich gestalterisch neu zu betrachten und stärker auf die persönlichen Bedürfnisse abzustimmen.

Der Terrassenaufgang weist Sanierungsbedarf auf.

ZUSTAND UND POTENZIAL – EINE BASIS FÜR PERSÖNLICHE WOHNIDEEN

Das Haus wird ausdrücklich als **Sanierungsobjekt** angeboten. Es wurde in der Vergangenheit ganzjährig bewohnt und mittels Elektroheizung beheizt. Damit verfügt die Immobilie über eine bisherige Nutzung als Wohnhaus.

Besonderer Augenmerk sollte zunächst auf den Terrassenaufgang und das Badezimmer gelegt werden. Darüber hinaus können weitere Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll sein, um Ausstattung, Oberflächen und Wohnkomfort auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

Der Vorteil dieser Ausgangssituation liegt darin, dass die zukünftige Gestaltung nicht vollständig durch eine bereits abgeschlossene Modernisierung vorgegeben ist. Vielmehr können Materialien, Farben, Ausstattung und technische Details aufeinander abgestimmt und nach den persönlichen Vorstellungen umgesetzt werden.

Wer bereit ist, in die Weiterentwicklung des Hauses zu investieren, erhält die Gelegenheit, eine Immobilie mit besonderer Lage und eigenständigem Charakter individuell zu gestalten.

DER GRUNDSTÜCKSRAHMEN – PACTGRUND DES STIFTS KLOSTERNEUBURG

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Angebots ist die Lage des Hauses auf einem **Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg**.

Der aktuelle Pachtzins beträgt nach den vorliegenden Angaben ca. EUR 950 pro Quartal beziehungsweise rund EUR 3.800 jährlich. Dieser Betrag ist bei der wirtschaftlichen Beurteilung der Immobilie neben dem Kaufpreis und den laufenden Betriebs- und Erhaltungskosten zu berücksichtigen.

Die besondere Grundstückssituation ermöglicht einen gegenüber vergleichbaren Liegenschaften mit eigenem Grund reduzierten Kaufpreis. Dadurch eröffnet sich eine interessante Einstiegsmöglichkeit in eine gefragte Lage von Kritzendorf.

KRITZENDORF – NATURNAH WOHNEN MIT NÄHE ZUR STADT

Kritzendorf verbindet den Charakter eines gewachsenen Wohnortes mit der landschaftlichen Vielfalt der Donauauen und der Nähe zum Wienerwald. Die Umgebung ist besonders für Menschen attraktiv, die Wert auf Grünflächen, Bewegung im Freien und einen ruhigeren Alltag legen.

Spaziergänge durch die umliegenden Grünbereiche, Wanderungen im naturnahen Umfeld und

Radtouren entlang der Donau bieten vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit unmittelbar vor der Haustüre zu gestalten.

Auch der Silbersee zählt zu den besonderen Anziehungspunkten der Umgebung. In den Sommermonaten bietet er einen beliebten Ort zum Baden und Entspannen und ergänzt das naturnahe Freizeitangebot um eine attraktive Möglichkeit zur Erholung.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Klosterneuburg mit seinem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen.

Die Lage verbindet damit **Natur, Freizeitwert und eine alltagstaugliche Nähe zur städtischen Infrastruktur.**

INFRASTRUKTUR UND ERREICHBARKEIT

Trotz der naturnahen Lage ist die Liegenschaft gut an die umliegenden Orte und an Wien angebunden.

Eine Bushaltestelle befindet sich nahezu direkt vor der Haustüre. Damit besteht eine praktische Möglichkeit, Wege innerhalb der Umgebung und zu weiteren Verkehrsknotenpunkten auch ohne eigenes Auto zurückzulegen.

Der Bahnhof Kritzendorf ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Mit dem Fahrrad beträgt die Fahrzeit ungefähr 10 bis 15 Minuten, zu Fuß etwa 20 Minuten.

Von dort bestehen regelmäßige S-Bahn-Verbindungen in Richtung Wien. Die Fahrzeit bis zum Franz-Josefs-Bahnhof beträgt je nach Verbindung ungefähr 20 bis 25 Minuten.

Auch mit dem Auto ist die Lage gut erreichbar:

- **Wiener Stadtgrenze:** ca. 15–20 Minuten
- **Zentrum Klosterneuburg:** ca. 10 Minuten
- **Bahnhof Kritzendorf:** ca. 5–7 Minuten mit dem Auto

Die angegebenen Fahrzeiten sind Richtwerte und können je nach Verkehrslage und gewählter Verbindung variieren.

Die Nahversorgung ist ebenfalls gut abgedeckt. Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen stehen insbesondere in Klosterneuburg zur Verfügung.

Damit eignet sich der Standort für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch eine praktikable Anbindung an ihren beruflichen und privaten Alltag beibehalten möchten.

FREIZEIT UND ERHOLUNG – VIELFALT DIREKT VOR DER HAUSTÜRE

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert und zahlreiche Möglichkeiten, den Alltag aktiv im Freien zu verbringen.

Spazier- und Wanderwege laden dazu ein, die umliegenden Wälder und Grünflächen zu erkunden. Entlang der Donau bieten sich attraktive Strecken für Fahrradtouren und ausgedehnte Spaziergänge an.

Der Silbersee ergänzt dieses Angebot insbesondere in den Sommermonaten und unterstreicht den Erholungscharakter des Standorts.

Die erhöhte Lage des Hauses bildet dazu einen passenden Kontrast: Während die Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten bietet, lässt sich auf der Terrasse der Blick in die Landschaft in ruhiger Atmosphäre genießen.

Wer Natur nicht nur am Wochenende erleben, sondern in den eigenen Wohnalltag integrieren möchte, findet hier interessante Voraussetzungen.

FÜR MENSCHEN, DIE DAS BESONDERE SUCHEN

Diese Immobilie richtet sich an Interessenten, die eine außergewöhnliche Lage höher gewichten als eine bereits vollständig modernisierte Ausstattung.

Der Fernblick, die großzügigen Glasflächen und die Verbindung zwischen Wohnraum und Terrasse schaffen eine besondere Ausgangsbasis. Gleichzeitig bietet der Sanierungsbedarf die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Besonders interessant ist das Angebot für Menschen, die Freude daran haben, vorhandene Qualitäten zu erkennen, ein individuelles Wohnkonzept zu entwickeln und dieses mit entsprechender Planung und Investitionsbereitschaft umzusetzen.

Ein Haus mit Charakter, viel natürlichem Licht und einer Lage, die den Blick in die Landschaft zum täglichen Begleiter macht.

Die erhöhte Position in Kritzensdorf, der Ausblick über die Donau und den Silbersee sowie die umlaufende Terrasse verleihen der Immobilie eine eigenständige Qualität. Dass das Haus

bisher ganzjährig bewohnt wurde, ergänzt das Bild der Liegenschaft. Die Beheizung erfolgte mittels Elektroheizung; die bestehende Haustechnik sollte im Zuge einer zukünftigen Sanierung individuell beurteilt werden.

Gleichzeitig eröffnet der Sanierungsbedarf Spielraum für eine persönliche Modernisierung und die Umsetzung eigener Wohnvorstellungen.

Das zugrunde liegende Pachtverhältnis mit dem Stift Klosterneuburg ist ein wesentlicher Bestandteil des Angebots und sollte bei der Kaufentscheidung ebenso berücksichtigt werden wie der bauliche Zustand und der erforderliche Investitionsaufwand.

Eine interessante Gelegenheit für Menschen, die eine besondere Aussichtslage, naturnahes Wohnen und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung miteinander verbinden möchten.

Wir empfehlen ausdrücklich eine persönliche Besichtigung. Erst vor Ort lässt sich die besondere Wirkung der Glasfronten, die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und vor allem der Ausblick über die umliegende Landschaft vollständig erleben.

RECHTLICHE HINWEISE

Sämtliche Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer, Bestandgeber beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Angaben wurden mit Sorgfalt aufbereitet. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann, soweit gesetzlich zulässig, keine Gewähr übernommen werden. Zwingende gesetzliche Haftungsbestimmungen bleiben unberührt.

Insbesondere Flächenangaben, Maße, Baujahre, technische Angaben und Aussagen zum Zustand der Immobilie verstehen sich vorbehaltlich einer gesonderten Überprüfung. Die Beschreibung des Sanierungsbedarfs stellt keine abschließende bautechnische Beurteilung dar. Der tatsächliche Zustand der Bauteile und Anlagen sowie der erforderliche Investitionsaufwand sind im Zuge einer Besichtigung und gegebenenfalls durch befugte Fachleute zu prüfen.

Angaben zur Lage, Aussicht, Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit beruhen auf den vorliegenden Informationen beziehungsweise auf ungefähren Richtwerten. Tatsächliche Fahrzeiten können je nach Verkehrslage, Verbindung und Tageszeit abweichen.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem Pacht- beziehungsweise Bestandgrund. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben sich ausschließlich aus den maßgeblichen Vertragsunterlagen. Angaben zum aktuellen Pachtzins sind vorbehaltlich einer Überprüfung des bestehenden Vertragsverhältnisses zu verstehen. Insbesondere sind die Übertragbarkeit, Vertragsdauer, Kündigungsbestimmungen, Wertsicherung und allfällige weitere Verpflichtungen gesondert zu prüfen.

Aussagen zu einer möglichen Modernisierung, baulichen Veränderung oder sonstigen zukünftigen Nutzung stellen keine Zusicherung der baurechtlichen oder technischen Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens dar. Erforderliche Bewilligungen und allfällige Zustimmungserfordernisse sind vor Umsetzung eines Projektes mit den zuständigen Stellen beziehungsweise dem Bestandgeber abzuklären.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf beziehungsweise anderweitige Verwertung, Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient der Erstinformation und ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche, bautechnische oder planerische Beratung.

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 <3.500m
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