

Inserat ID: 194861

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 32

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1490900€

Straße: Hauptstraße

3420 Kritzensdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Stift

Tel: +43 676 51 44 162

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 407.67m²

Grundfläche: 901m²

Etablierter, aktiver Pensionsbetrieb in Kritzensdorf bei Klosterneuburg



Zum Verkauf gelangt diese gepflegte Liegenschaft in Kritzensdorf bei Klosterneuburg. Das Objekt besteht aus zwölf Appartements sowie einer separaten Betreiberwohnung. Die Einheiten verfügen über funktionale Grundrisse mit durchdachter Raumaufteilung und befinden sich in einem ordentlichen, laufend instand gehaltenen Zustand.

Die klare Gebäudestruktur ermöglicht eine übersichtliche Organisation der Einheiten und bietet eine solide Grundlage für unterschiedliche Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Objekt wurde im Jahr 1994/95 umfassend umgebaut bzw. hat ein großzügiger Zubau stattgefunden.

Im Jahr 2001 erfolgte die Erneuerung der Elektrik.

Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft in gepflegtem Zustand.

Die Appartements sind jeweils mit einer Küchenzeile sowie einem Badezimmer mit Dusche und WC ausgestattet und eignen sich sowohl für kurz- als auch längerfristige Aufenthalte.

Ein Frühstücksraum mit Küche ist vorhanden, wurde zuletzt anderweitig genutzt und kann ohne größeren baulichen Aufwand wieder seiner ursprünglichen Funktion zugeführt werden.

Zusätzlich steht eine eigenständige Betreiberwohnung zur Verfügung, die flexibel nutzbar ist ? etwa zur Eigennutzung oder als zusätzliche Einheit.

Übersicht

Objektart: Pension

Einheiten: 12 Appartements + 1 Betreiberwohnung

Standort: Kritzensdorf, Klosterneuburg

Zustand: Gepflegt, laufend instand gehalten

Einheiten

TOP 1: ca. 28,24 m²?TOP 2: ca. 28,17 m²?TOP 3: ca. 19,78 m²

TOP 4: ca. 19,82 m²?TOP 5: ca. 34,25 m²?TOP 6: ca. 18,91 m²

TOP 7: ca. 17,41 m²?TOP 8: ca. 19,36 m²

TOP 9: ca. 41,23 m² inkl. Terrasse und eigenem Parkplatz

TOP 10: ca. 56,38 m² ? Betreiberwohnung mit Balkon

TOP 11: ca. 31,14 m²?TOP 12: ca. 17,19 m²?TOP 13: ca. 17,22 m²

Weiters verfügt das Haus über einen geräumigen Dachboden, sowie über einen Keller.

Außenbereiche & Parkmöglichkeiten

Großzügige Parkflächen am Objekt vorhanden

Versperrbarer Fahrradabstellbereich

Lage, Aussicht & Freizeitwert

Die Liegenschaft besticht durch eine unverbaubare Aussicht über die Donau-Auen. Das historisch bedeutende Strombad Kritzensdorf ist fußläufig erreichbar. Die angrenzende Kleingartenanlage mit dokumentierter Künstler- und Sommerfrischegeschichte unterstreicht den besonderen Charakter des Standorts.

Der Freizeit- und Erholungswert ist überdurchschnittlich hoch:

Direkte Lage an Rad- und Wanderwegen

Donau und Au-Landschaft in unmittelbarer Nähe

Direkte Anbindung an den Donauradweg Passau?Wien

Die Kombination aus Natur, Geschichte und Infrastruktur macht den Standort sowohl für Gäste als auch für alternative Wohn- und Nutzungskonzepte besonders attraktiv.

Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit

Bahnhof Kritzensdorf fußläufig erreichbar

S-Bahn-Anbindung im 30-Minuten-Takt Richtung Wien

U4 Wien (Heiligenstadt) in ca. 15 Minuten erreichbar

Sehr gute Individualverkehrsanbindung

Die Nähe zu Wien sorgt für eine konstant hohe Nachfrage, insbesondere im Bereich Naherholung, Wochenend- und Kurzaufenthalte.

Infrastruktur & Nahversorgung

Die Infrastruktur in Kritzensdorf ist sehr gut ausgebaut und überwiegend fußläufig nutzbar:

Arzt: ca. 100 m

Tierarzt: ca. 400 m

Heurige, Gasthäuser und Pizzeria: fußläufig erreichbar

Schule & Kindergarten Kritzendorf: ca. 750 m

BG/BRG Klosterneuburg, Privates Gymnasium, Musikschule Klosterneuburg: gut erreichbar

Banken & Geldautomat: ca. 200 m

Einkaufsmöglichkeiten (Stadtplatz Klosterneuburg): ca. 2 km

Fazit:

Eine solide, gepflegte Liegenschaft in attraktiver Lage mit klarer Struktur, guter Substanz und vielseitigem Nutzungspotenzial.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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

<2.500m Apotheke <2.750m Krankenhaus <3.000m Klinik

<2.000m Kinder & Schulen Schule <750m Kindergarten

<1.000m Universität <4.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei

<2.500m Einkaufszentrum <7.250m Sonstige Bank <500m Geldautomat

<2.750m Post <3.000m Polizei <2.250m Verkehr Bus <250m Straßenbahn

<8.250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <2.250m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 901m²

Wohnfläche: 407.67m²

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Gas,

Preisinformationen

Kaufpreis: 1490900€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +43 676 51 44 162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo