



Inserat ID: 206849

erstellt am : 15.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße:

3420 Kritzensdorf

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 24.24m²

Grundfläche: 55m²

Kontaktinformationen:

Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

Tel:

office@dfi.at

Donauliebhaber aufgepasst: Schönes Sommerhäuschen (Kleingarten) nahe der Donau



DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Eigentumsimmobilie zum sofortigen Ankauf an:

Gut geschnittenes Haus zur ganzjährigen Nutzung in unmittelbarer Nähe zur Donau

Das Objekt wurde ca. im Jahr 1971 errichtet, ca. 2011 saniert und befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Es befindet sich in sehr guter Lage im Strombad Kritzensdorf und besticht durch seine unmittelbare Lage zur Donau.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß: Abstellraum, 1 Bad mit Dusche und WC, überdachte Terrasse

Obergeschoß: Veranda/verglaste Terrasse (rd. 8,44m²), Wohnküche (rd. 16,22m²), Tageslicht-Bad mit Dusche und WC (rd. 1,67m²), 1 Zimmer (rd. 5,38m²)

Dachgeschoß: 1 großes Schlafzimmer, 2 Seitenböden als Stauraum, Balkon

Das Objekt präsentiert sich in einem sehr gutem Zustand.

Beheizt wird das Objekt mit einer klassischen Nachtspeicherheizung.

Die auf den Fotos ersichtlichen Möbel verbleiben fast zur Gänze im Objekt und sind im Kaufpreis bereist inkludiert.

Es handelt sich beim Objekt um ein Superädifikat; der jährliche Pachtzins beträgt rd. EUR 1.800,-- pro Jahr. Dieser hat aktuell eine Laufzeit bis 31.12.2041.

Die monatlichen Betriebskosten betragen rd. EUR 70,--.

Die Stromkosten hat der derzeitige Eigentümer mit rd. 100,-- pro Monat angesetzt (bei ganzjähriger Nutzung inkl. Heizung).

Eine Telefonleitung über A1 ist bereits vorhanden.

Der Garten ist sehr schön und ruhig und liebevoll angelegt.

Weiters gibt es einen neuwertigen Schuppen mit Salettl, welcher zusätzlichen Stauraum für den zukünftigen Besitzer bereitstellt.

Neben der klassischen Wasserleitung gibt es auch einen Brunnen direkt am Grundstück.

Eine ganzjährige Nutzung inkl. Anmeldung des Hauptwohnsitzes ist möglich.

Ein eigener Abstellplatz am Grundstück ist bereits vorhanden.

Im Garten befindet sich eine im Boden verlegte Bewässerung.

Die Fassade ist wärmegeklämmt und wurde vor einigen Jahren teilweise erneuert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind binnen weniger Fahrminuten erreichbar.

Die Donau ist innerhalb einer halben Gehminute erreichbar!

Es befindet sich außerdem in der Siedlung ein Greissler (während der Sommermonate) sowie Lokal ein unmittelbarer Umgebung.

Interesse? - Dann vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen gerne unter 0664/55 15 700 oder office@dfi.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Grundfläche: 55m²

Wohnfläche: 24.24m²

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Elektro,

hwbwert: 91.9m²

hwbklassse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 70€

Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at