



Inserat ID: 206849

erstellt am : 15.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße:

3420 Kritzendorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

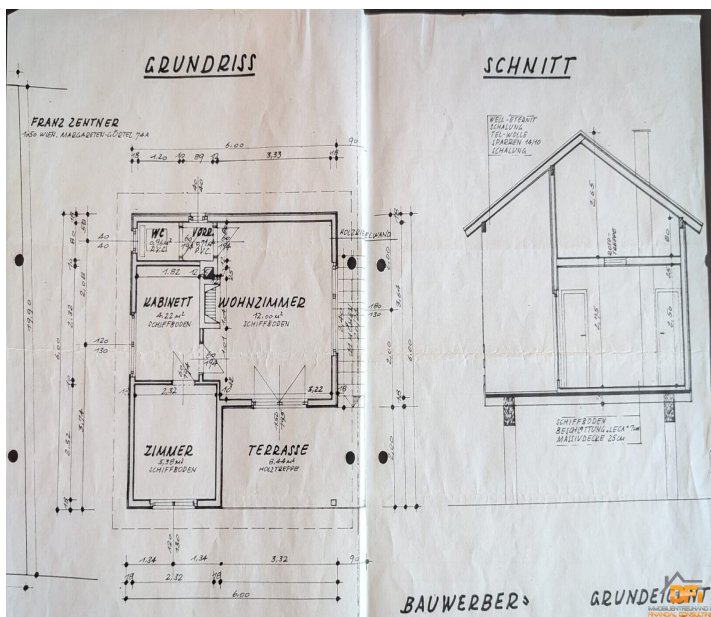
Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

Tel:

office@dfi.at

Grundfläche: 55m²

Donauliebhaber aufgepasst: Schönes Sommerhäuschen (Kleingarten) nahe der Donau



DFi - Immobilien treuhand & amp; 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, laufend instand gehalten und zuletzt ca. 2021 saniert und befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

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

Raumaufteilung:

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

Obergeschoß: Veranda/verglaste Terrasse, Wohnküche, Tageslicht-Bad mit Dusche und WC, 1 Zimmer

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 táglichen 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 auáerdem in der Siedlung ein Greissler (wáhrend der Sommermonate) sowie Lokal in 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 / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <3.000m
Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.000m
Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <7.500m
Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <1.500m
Verkehr
Bus <1.000m
Straáenbahn <8.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 55m²

Nutzungsart: Haus

Zimmer: 3

Befuerung: Elektro,

hwbwert: 91.9m²

Bäder: 2

hwbklassse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 70€

Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at