

Der Schatz am Silbersee!



Außenansicht

Objektnummer: 1112

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Laube-Datsche-Garten
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Kritzendorf
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Terence Schell

Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406
H +43 699 13400705
F +43 2243 21406 10



















Objektbeschreibung

Manchmal braucht auch Winnetou nicht viel mehr, außer einem Holzhäuschen, das leicht über dem Boden schwebt und eine Terrasse mit Blick auf den See. Uralte Bäume, die den Sommer rahmen wie ein lebendes Gemälde. Und das Gefühl, angekommen zu sein – mitten im Grünen, am Rand der Stadt und doch fern vom Alltag.

Dieses urige Stelzenhaus im Kleingartengebiet von Höflein mit einer Fläche von ca. 30 m² wurde 1929 erbaut und zuletzt 1992 umfassend saniert. Es steht auf einem rund 480 m² großen, ebenen Pachtgrundstück des Stiftes Klosterneuburg – die monatliche Pacht beträgt ca. € 120,-. Der angrenzende Silbersee dient als außergewöhnliches Spektakel und gleichzeitig als Naturschauspiel, wo jedes Jahr zwei Schwäne ihre Jungen aufziehen.

Das Häuschen selbst ist ein klassischer Holzriegelbau, außen wie innen geprägt von warmem Holz und liebevollem Erhaltungszustand – uralt, urig und mit einem ganz eigenen Charakter.

Man betritt das Haus über die vorgelagerte Terrasse mit Blick Richtung See. Von dort führt der Weg direkt in die kleine, aber charmante Küche mit Gartenausblick – ein Platz, der mehr kann, als man ihm auf den ersten Blick zutraut. Mit ihren liebevollen Details, dem Blick ins Grüne und dem morgendlichen Vogelgezwitscher durchs offene Fenster ist sie ein Ort, an dem selbst das Frühstück zum kleinen Ritual wird. Gegenüber liegt das kompakte Badezimmer mit Dusche und WC, schlicht, aber funktional.

Im hinteren Teil des Hauses öffnet sich ein einziger großer Raum, der als Wohn-, Ess- und Schlafbereich dient – ausgestattet mit einer gemütlichen Eckbank und einem kultigen Kanonenofen.

Ein weiteres Detail für Feinsinnige: Ein „Stromlos“-Schalter, der die elektrische Spannung im Haus unterbricht – für besonders erholsamen Schlaf in absoluter Ruhe. Wasser wird aus einem hauseigenen Brunnen bezogen.

Im Sommer spielt sich hier ohnehin alles draußen ab – unter der uralten Linde, die angenehmen Schatten spendet oder direkt am Wasser. Ihre Kinder werden quietschen vor Vergnügen und das wird dort auch niemanden stören. Gibt es doch fast keine Nachbarschaft.

Im Dachboden – nur über eine Ausziehtreppe erreichbar – verbirgt sich ein geheimer kleiner Rückzugsort, der wohl nie offiziell als Wohnraum genehmigt wurde, aber für Kinder ein echtes Abenteuerparadies darstellt. Für Erwachsene wird's dort schon etwas enger und umständlicher, aber genau das gehört zum rustikalen Charme dieses Ortes.

Unter dem Haus gibt's praktischen Stauraum, eine kleine Werkbank und alles, was man für den Garten braucht – von der Harke bis zum Hängemattenhaken.

Auch die Donau ist nur wenige Schritte entfernt – von ihr geht eine faszinierende Ruhe aus, die fast magisch wirkt. Man kann stundenlang dem Wasser beim Fließen zusehen, das nie stillsteht, und dabei spürt man die besondere Kraft dieses Ortes.

Die Liegenschaft ist als erhaltenswertes Gebäude im Grünland-Park gewidmet – das bedeutet: Solange es steht, darf es erhalten bleiben, ein Neubau wäre jedoch nicht möglich, über eine kleine Erweiterung kann man aber durchaus sprechen. Was bleibt, ist ein echtes Sommerdomizil mit Seele, das zum Innehalten, Abschalten und Durchatmen einlädt.

Und wenn man doch mal raus will? Der Donau-Radweg führt direkt nach Klosterneuburg und weiter bis nach Wien – einfach rauf aufs Rad und los geht's. Auch Bus und Bahn sind schnell erreichbar, falls man das Auto lieber stehen lässt. Und wenn der Gusto nach einem Schnitzel oder einem Eis kommt: Der Silbersee-Wirt ist ums Eck, und ein paar andere Lokale und Freizeitmöglichkeiten warten auch gleich in der Nähe. Urlaubsgefühl inklusive – so oft Sie mögen.

Wichtig zu wissen: Bei Hochwasser kann es dann schon passieren – mittendrin statt nur dabei – aber genau das macht den Charme und den Abenteuerfaktor für viele aus. Ein Ort, der nicht nur ein Zuhause auf Zeit ist, sondern ein Lebensgefühl.

Interessiert? Dann kommen Sie zum

OPEN HOUSE am 1. 8.2025

Machen Sie sich ein Bild und uns ein Angebot. Anmeldungen dafür werden ab sofort unter t.schell@remax-magic.at angenommen.

Dieses Angebot wird mit unserem Digitalen Angebots Verfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar. Sie entscheiden, welches Angebot uns erreicht.

Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich je nach Nachfrage nach oben oder nach unten bewegen kann. Vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers.

Der Richtpreis: € 149.000,--

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 30.09.2025: Statt € 490,-- bis Ende September kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at