

**Ihr eigenes Haus – ganzjährig wohnen am Wasser!**



Terrasse Süd

**Objektnummer: 1111**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Kritzendorf
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



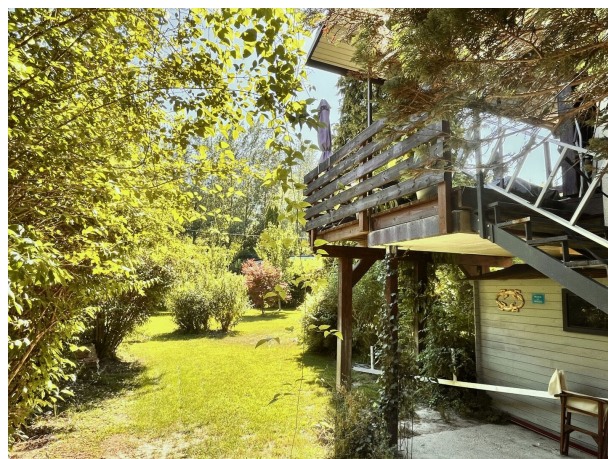
**Mag. (FH) Terence Schell**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406  
H +43 699 13400705



F  
G  
V







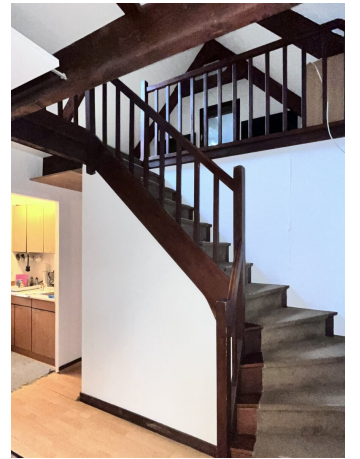
















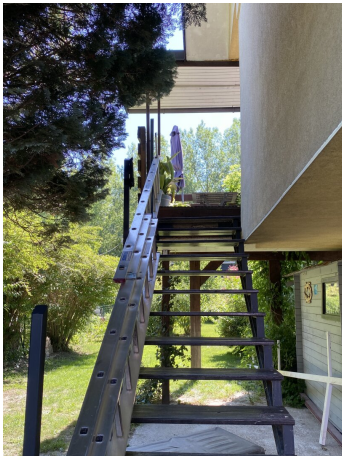








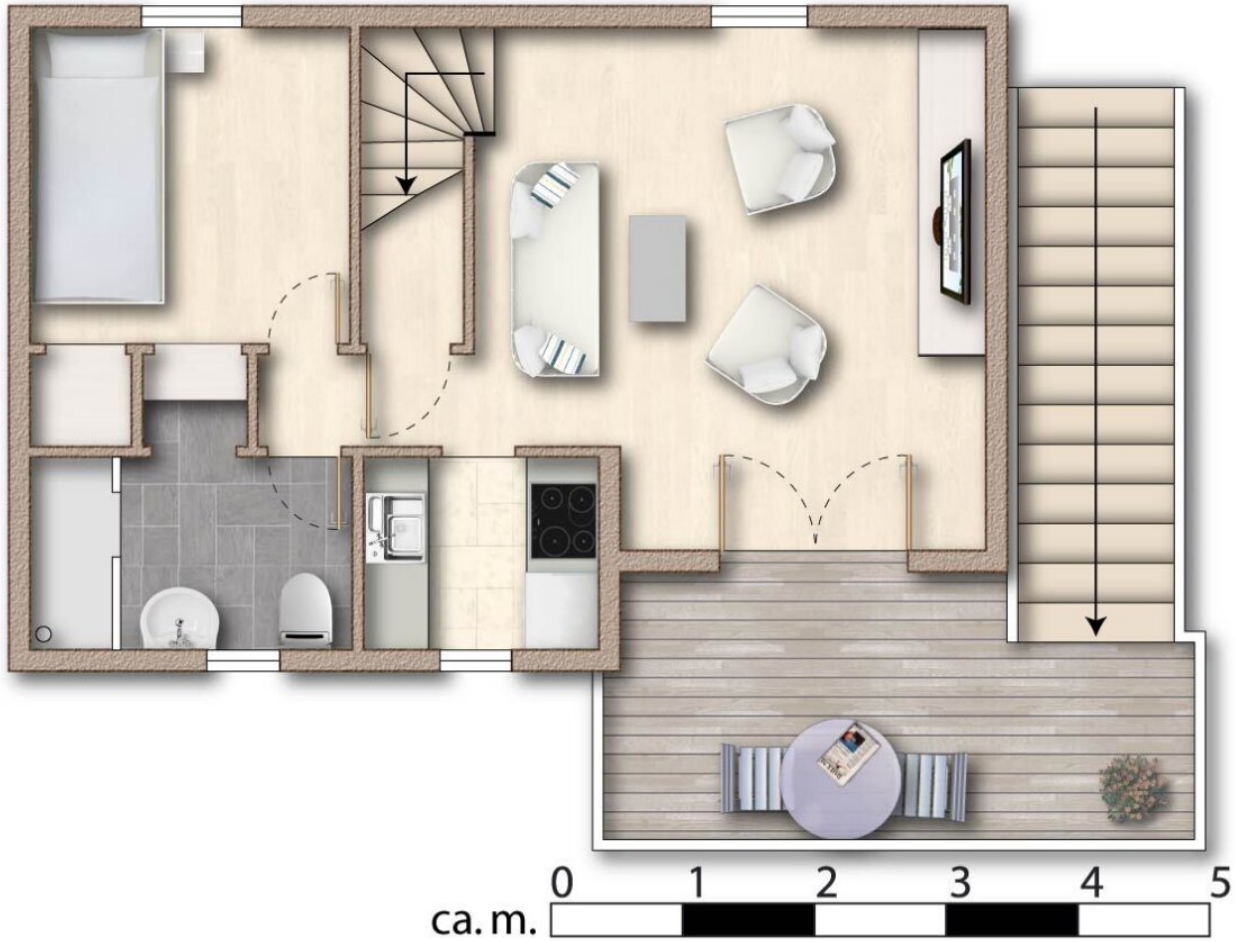


















## Objektbeschreibung

Ein kleines Haus, ein Garten, ein ganz besonderer Lebensstil – und das zu einem Preis, bei dem viele glauben würden, es handele sich um eine Wohnung. Willkommen im **Strombad Kritzendorf**, der Riviera an der Donau – einem Ort, der weit mehr ist als eine Siedlung. Hier lebt man nicht nur den Sommer, sondern das ganze Jahr über: zwischen Donau, Au und grünen Rückzugsorten, wo Vogelstimmen, Blumen und das leise Plätschern der Donau den Takt des Alltags bestimmen.

### Ein Haus mit Garten – Ihr ganzjähriges Zuhause

Dieses kleine Haus steht auf einem der seltenen **grossen Grundstück im Strombad** – ein echtes Privileg, das nur wenige kennen. Mit einer **Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup>**, die dank der cleveren Aufteilung und des offenen Raums **geföhlt viel größer wirkt**, bietet es alles, was man zum Leben braucht. Die **vorgelagerte ca. 8 m<sup>2</sup> große Terrasse** erweitert den Wohnraum auf wunderbare Weise nach draußen – perfekt für Frühstück in der Sonne, gemütliche Abende oder einfach als ruhiger Rückzugsort.

Hier breitet sich der Garten großzügig aus, umrahmt von alten Bäumen, die Schatten spenden und Ruhe garantieren. Platzlerl zum Sitzen oder Sonnen gibt es unzählige – und alles gehört Ihnen. Kein gemeinsamer Innenhof, keine Wohnung, die Sie teilen müssen. Einfach ein Haus zum Leben, egal ob Frühling, Sommer, Herbst oder Winter.

### Solide gebaut, praktisch und charmant

Erbaut 1985 auf einer **60 cm starken Betonplatte**, bleibt das Haus auch bei Hochwasser stabil. Drinnen erwartet Sie ein luftiger Wohnbereich mit offener Holzterppe, eine kleine, feine Küche, ein kürzlich renoviertes Badezimmer und ein charmantes Zimmer mit Einbauschränk – ideal für Gäste, Homeoffice oder als Rückzugsort. Alles ist gepflegt und funktional, und dank **Innendämmung und Infrarotpaneelen** ist es im Winter angenehm warm.

Oben unterm Giebel wartet ein **lichtdurchfluteter Dachraum mit sichtbarem Gebälk** – perfekt als Atelier, Schlafzimmer oder Rückzugsort. Hier oben spürt man die Leichtigkeit des Hauses und das Privileg, inmitten von Natur und Geschichte zu wohnen.

### Ein Garten, der Freiraum schenkt – und Potenzial für mehr

Das grosse Grundstück bietet ausreichend Platz zum Leben – Ideal für **Familien, Atelier oder einfach als Reserve für die Zukunft**.

### Ganzjährig wohnen – kein Sommerhaus



Das Haus steht auf einem ca. **561 m² großen Pachtgrund der Stadtgemeinde Klosterneuburg** (monatliche Pacht ca. € 230). Nur 200 Meter von der Donau entfernt, gleich neben der Au – hier können Sie das ganze Jahr über wohnen, in einem Haus, das erschwinglich ist, Platz bietet und ein Rückzugsort mitten in der Natur ist.

## **Strombad Kritzendorf – Geschichte, Atmosphäre, Privileg**

Gegründet 1903, war Kritzendorf das Refugium der Wiener Sommerfrische. Heute lebt hier, wer **Natur, Historie und eine einzigartige Atmosphäre** schätzt – ein Privileg, das nur wenige genießen. Die Stelzenhäuser, offenen Gärten und charmante Mischung aus Einfachheit und Eleganz machen Kritz-les-Bains zu einem Ort, der **Alltag, Natur und Geschichte auf einzigartige Weise verbindet** – und das ganzjährig.

## **Infrastruktur – passt perfekt**

Der Bahnhof Kritzendorf ist in zehn Minuten zu Fuß erreichbar, die S-Bahn bringt Sie in 25 Minuten nach Wien. **Nahversorgung, Gasthäuser, Heurige, Spazier- und Radwege** – und mittendrin: Ihr eigenes Haus. Kein Wohnungsmietverhältnis, sondern ein kleiner, leistbarer Rückzugsort, den Sie Ihr Eigen nennen können.

## **Fazit**

Ein Haus fürs ganze Jahr – **erschwinglich, charmant und einzigartig**. Ein Ort, an dem man wirklich wohnen kann, nicht nur die Sommerfrische lebt.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Refugium persönlich, wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Der Preis: € 279.000,--

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

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)