

**Lichtdurchflutetes Refugium mit traumhaftem Fernblick  
über Donau & Silbersee (Baurechtsgrund)**



**Objektnummer: 1785/58**

**Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3420 Kritzensdorf
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	199.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

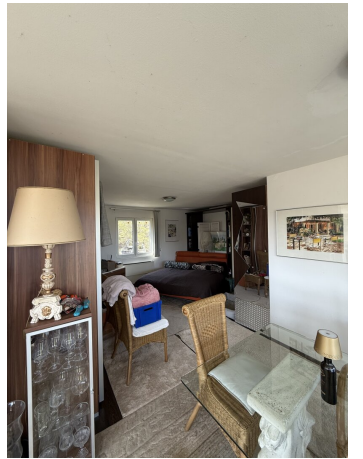
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Benedikt Perthold**

Alura Real Estate Consulting  
Prehausergasse 11  
1130 Wien

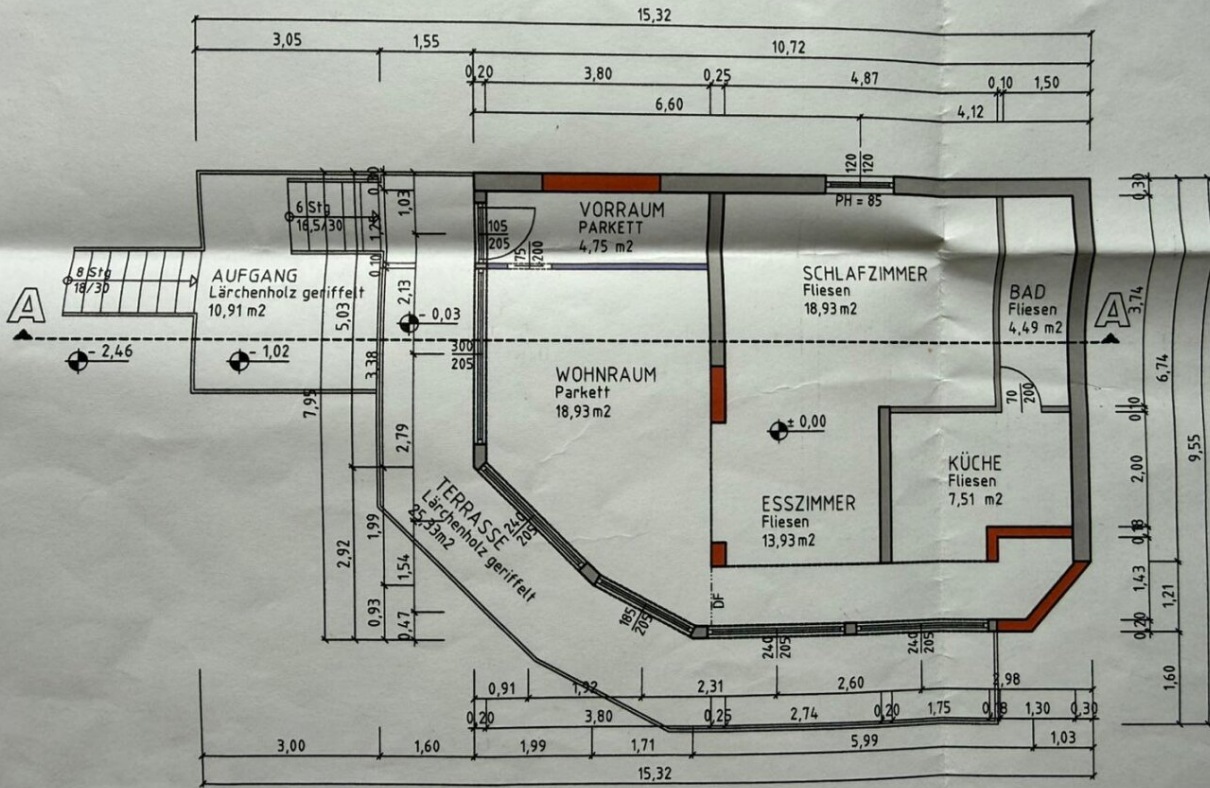
T +43 664 4000 555

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# LAGEPLAN



# GRUNDRISS

# Objektbeschreibung

## Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen

Dieses besondere Haus in erhöhter Lage von Kritzensdorf ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort mit Seele.

Bereits beim Betreten spürt man die außergewöhnliche Wohnatmosphäre: **Großzügige Glasfronten** lassen das Tageslicht in die Räume strömen und schaffen ein helles, offenes Ambiente, das zu jeder Jahreszeit begeistert. Innen- und Außenbereich verschmelzen hier auf harmonische Weise miteinander.

Während sich auf der einen Seite ein atemberaubender Blick über die Donau und den malerischen Silbersee eröffnet, genießen Sie auf der anderen Seite die beruhigende Ausrichtung in Richtung Wald. Dieses Zusammenspiel aus Weitblick und Naturkulisse sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl – ideal, um dem Alltag zu entfliehen und neue Energie zu tanken.

Die umlaufende Terrasse lädt dazu ein, Sonnenstunden in absoluter Privatsphäre zu genießen – sei es beim Frühstück mit Blick ins Grüne oder beim entspannten Ausklang des Tages mit Panorama.

## Zustand & Potenzial

Das Haus bietet eine wunderbare Basis für Ihre persönlichen Wohnträume und wird als **Sanierungsobjekt** angeboten:

- Sanierungsbedarf insbesondere bei:
  - Terrassenaufgang
  - Badezimmer
  
- Weitere Modernisierungen bieten die Chance, den Charakter des Hauses individuell zu

veredeln

Mit Kreativität und Feingefühl lässt sich hier ein echtes Wohlfühlparadies schaffen, das moderne Wohnansprüche mit naturnaher Lebensqualität verbindet.

## Grundstück & Pacht

Das Haus befindet sich auf einem **Pachtgrund des Stift Klosterneuburg**.

- Aktuelle Pacht: ca. € 950 pro Quartal
- Der attraktive Kaufpreis berücksichtigt diese Besonderheit und eröffnet eine seltene Einstiegschance in diese begehrte Lage

Der bestehende unbefristete Vertrag bietet durch den langfristigen Kündigungsverzicht **bis mindestens 2076** eine außergewöhnlich hohe Planungssicherheit.

Dadurch ergibt sich ein **deutlich reduzierter Kaufpreis**, was diese Immobilie zu einer seltenen Einstiegsmöglichkeit in dieser Lage macht.

Die erhöhte Lage sorgt nicht nur für einen unverbaubaren Ausblick, sondern auch für Ruhe, Privatsphäre und ein Gefühl von Freiheit. Umgeben von Wäldern, Wiesen und den Erholungsgebieten entlang der Donau, genießen Sie hier eine Lebensqualität, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

## Freizeit & Erholung

Die Umgebung bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert:

- Spazier- und Wanderwege direkt vor der Haustüre
- Radwege entlang der Donau

- Der beliebte Silbersee lädt in den Sommermonaten zum Baden und Entspannen ein

Die Kombination aus **waldnaher Ruhelage**, beeindruckendem Ausblick und schneller Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur macht diesen Standort besonders lebenswert.

## **Fazit**

Ein Haus mit Charakter, Licht und außergewöhnlicher Lage – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

Hier wohnen Sie nicht einfach – **hier leben Sie mit Aussicht.**

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**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap