

Sanierungsbedürftiges Haus auf Pachtgrund - TOLLER GARTEN + NEBENGEBÄUDE



Objektnummer: 5570/493

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Praunstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	176,66 m ²
Nutzfläche:	220,84 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	766,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 131,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	239.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

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











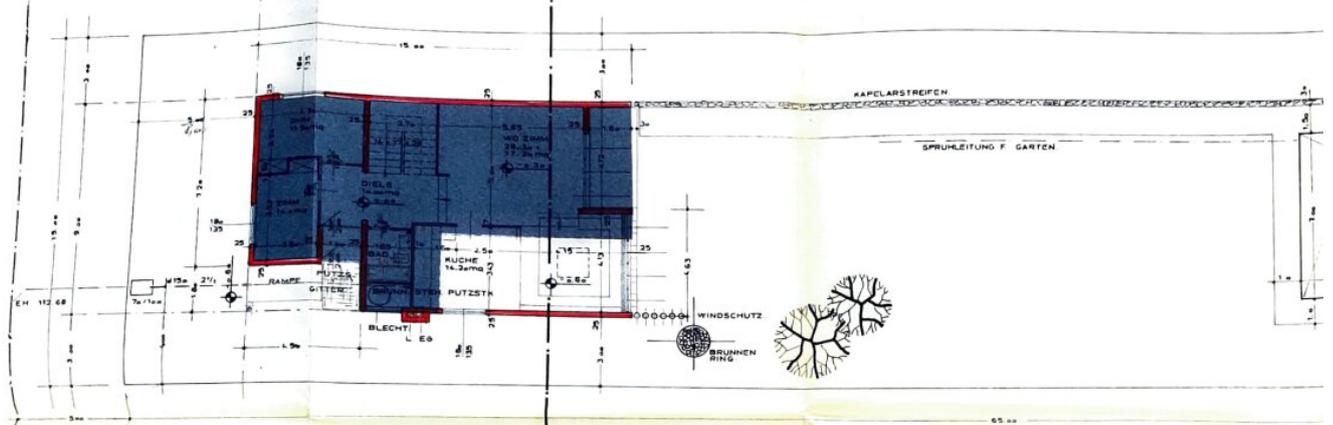




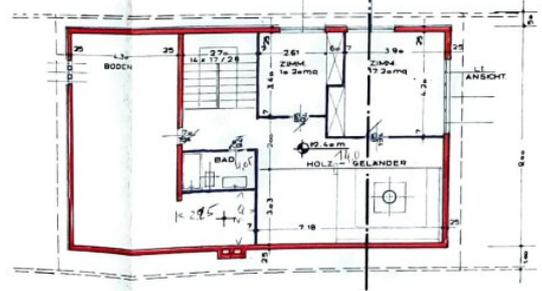




ERDGESCHOSS U. SITUATION



1. OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Langenzersdorf, einem charmanten Ort in Niederösterreich! Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit einem großzügigen Grundstück von 975 m² und diesem Kaufpreis ist dieses Objekt eine seltene Chance auf dem Immobilienmarkt.

Die offene Raumgestaltung im Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen in die Renovierung einzubringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Raum nach Ihren Wünschen gestalten und eine behagliche Atmosphäre schaffen können, die genau zu Ihnen und Ihrer Familie passt. Ob Sie eine moderne, offene Wohnküche planen oder einen gemütlichen Rückzugsort im Wohnzimmer gestalten möchten – hier haben Sie die Freiheit, Ihre Kreativität auszuleben. Beheizt wird das Objekt mittels Gasetagenheizung - Therme.

Aufteilung:

- Zimmer 1 - EG
- Zimmer 2 - EG
- Wohnzimmer mit Kamin und Blick in den Garten - EG
- Helle großzügige Küche mit tollem Fenster und Gartenblick - EG
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC
- Zimmer 3 mit Ausblick auf Garten und Pool - 1. Stock
- Zimmer 4 wäre im 1. Stock noch einfach möglich
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Dachboden

Weiters gibt es im Garten noch ein ca. 55 m² großen Gebäude, wo eine Werkstatt war, sowie ein kleines Gartenhäuschen für das Poolequipment steht. Natürlich alles im renovierungsbedürftigen Zustand, genauso wie das vorhandene Pool.

Die jährliche Pacht beträgt insgesamt € 9.600.

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist unschlagbar. Langenzersdorf bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell in Wien und können die Vorzüge der Großstadt genießen, während Sie gleichzeitig in einem ruhigen Vorort wohnen. Die Umgebung ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft und einer angenehmen Lebensqualität.

Für Familien ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten (ca. 400 Meter) von unschätzbarem Wert. Ihre Kinder können bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Schule gelangen. Auch der Nahversorger, ein Supermarkt, ist in der Nähe und ermöglicht Ihnen eine stressfreie und zeitsparende Besorgung Ihres täglichen Bedarfs.

Langenzersdorf selbst bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie Spaziergänge in der Natur, erkunden Sie die umliegenden Weinberge oder nutzen Sie die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote in der Umgebung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in einer erstklassigen Lage zu erwerben. Erwecken Sie dieses Haus zu neuem Leben und gestalten Sie es zu einem Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Familienglück gedeiht. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihr neues Zuhause in Langenzersdorf wartet auf Sie!

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 <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <5.250m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.750m

U-Bahn <5.750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap