

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Waldrandlage



Objektnummer: 6508

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1992
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Plachner

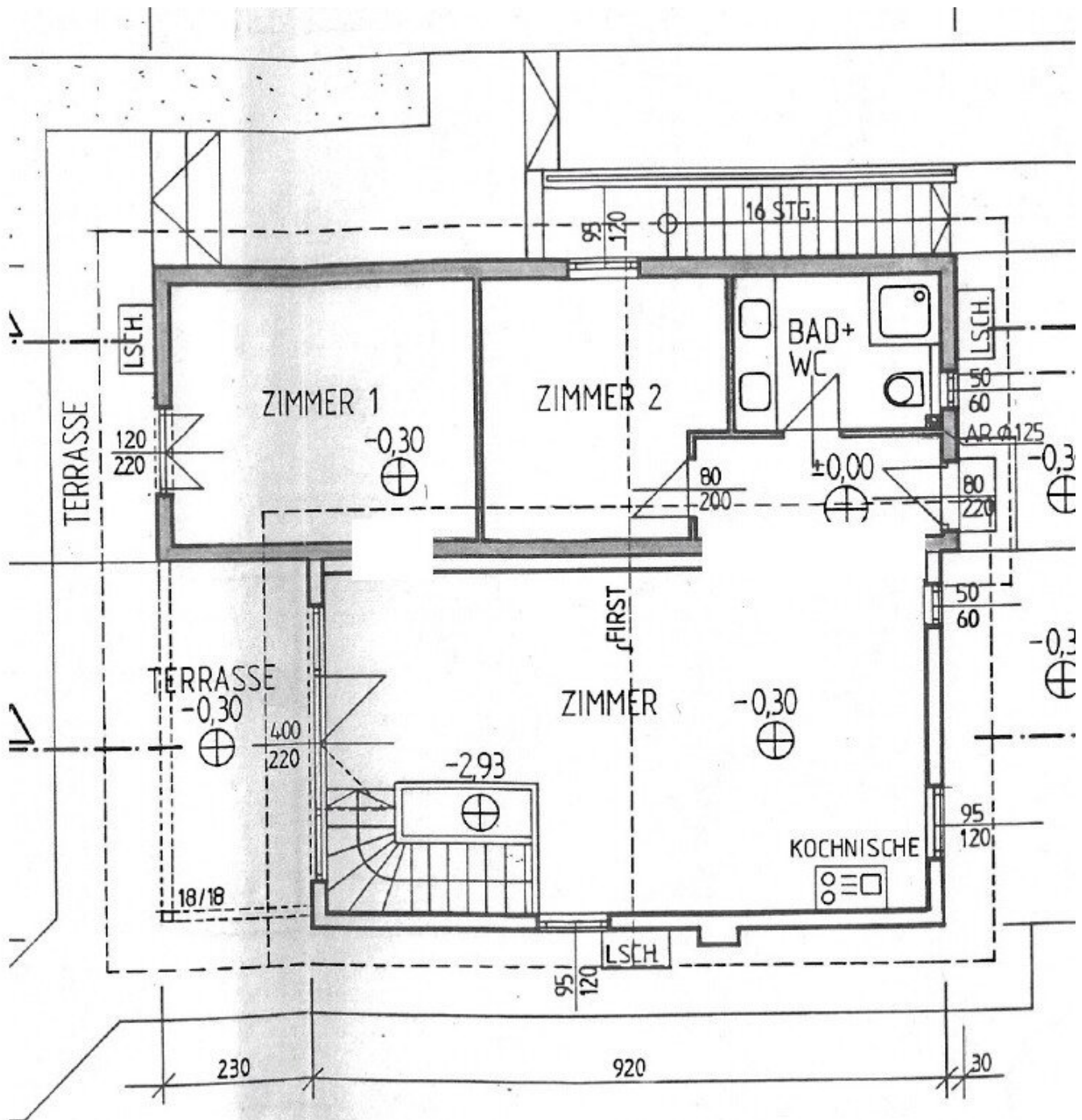
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

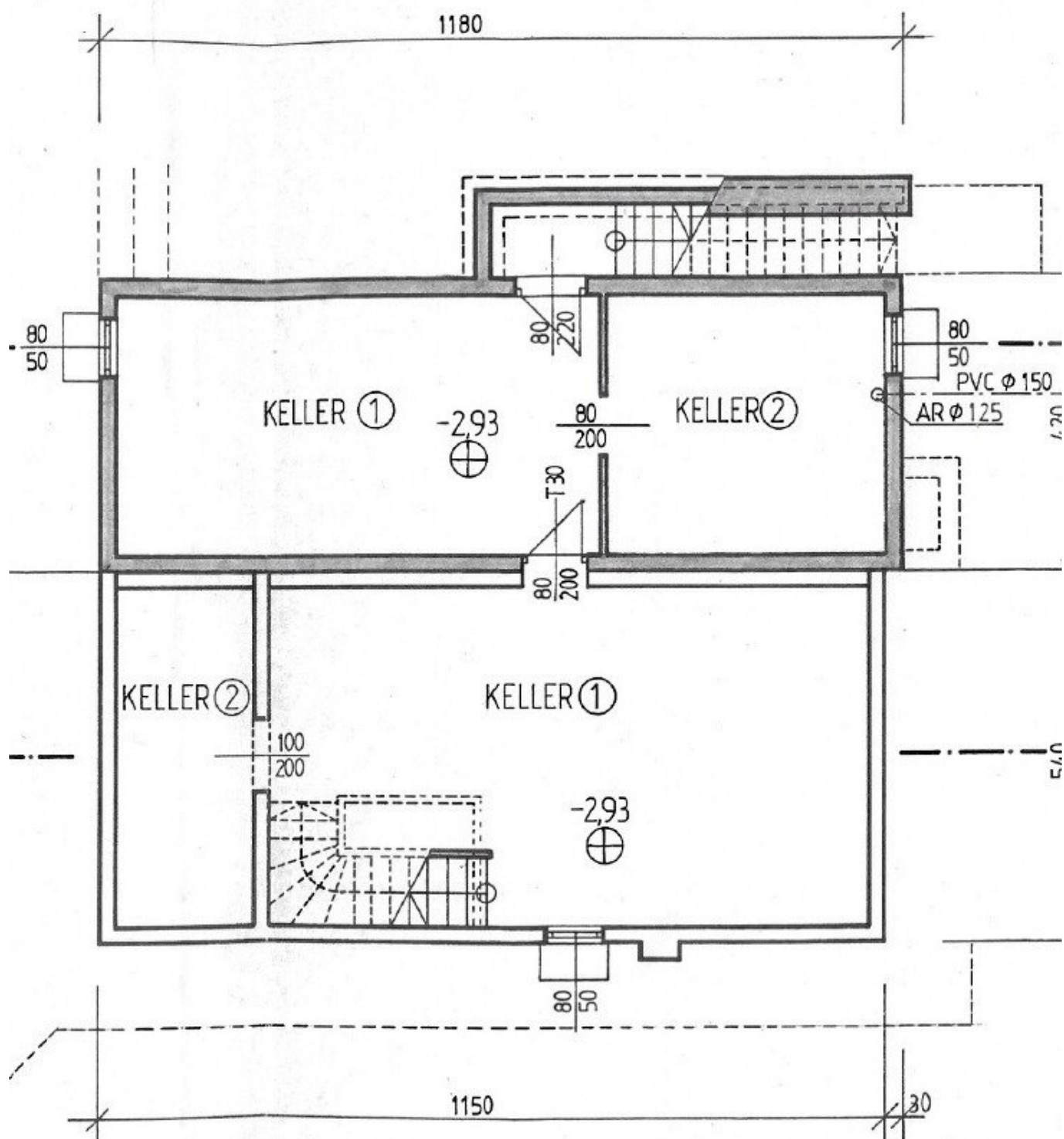
T +43 1 409 84 00











Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Kleingarten-Ensemble: zwei aneinander gekoppelte Kleingarten-Häuser auf einem weitläufigen, eingefriedeten Grundstück (bestehend aus **insgesamt 3 Parzellen**) in ruhiger Siedlungslage von Langenzersdorf. Die Liegenschaft ist **sanierungsbedürftig**, bietet jedoch mit **großem Garten, überdachtem Außenpool** und **viel Bestandsfläche** ausgezeichnete Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für handwerklich versierte Eigennutzer:innen, oder alternativ, um durch einen Abriss & Neubau sich sein eigenes Refugium zu errichten.

Highlights

- **Zwei verbundene Kleingarten-Häuser** – seltene Kombination, vielfältige Nutzungsideen (Mehrgeneration, Wohnen & Arbeiten, etc.).
- **Großer Garten** mit Rasenflächen, Baumbestand und Privatsphäre.
- **Überdachter Außenpool** (Schiebe-Überdachung)
- **Rustikale Sichtbalken-Atmosphäre** im Innenbereich, Galerie/Empore.
- **Geräumige Wohnküche** in U-Form mit Vollholzfronten.
- **Bad mit Doppelwaschtisch** und Dusche; zusätzliche Sanitärflächen möglich.
- **Dachflächenfenster** im Obergeschoss/Atelierbereich; viel Tageslicht.
- **Photovoltaik-Module am Dach**
- **Ruhige Siedlungslage** mit schneller Anbindung Richtung Wien.

Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap