

**Ganzjährig bewohnbares Kleingartenhaus im Grünen-  
ideal für 1-2 Personen**



**Objektnummer: 2147/41**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Maria-Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9  
2351 Wiener Neudorf







## Objektbeschreibung

### **Klein, fein, ganzjährig bewohnbares Kleingartenhaus auf Pachtgrund**

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Kleingartenhaus auf einem Pachtgrundstück in einer Kleingartenanlage.

Das aufrechte Pachtverhältnis läuft langfristig bis zum Jahr **2095** und bietet somit Planungssicherheit über viele Jahrzehnte.

#### **Eckdaten:**

- 240 m2 Pachtgrund – kein Eigengrund
- Laufzeit des Pachtvertrages: bis 2095
- Einmalige Einschreibgebühr in den Kleingartenverein: **€ 5.500 €**
- Derzeit jährliche Gesamtkosten zirka **€ 1.600€ (Pacht, Mitgliedsbeitrag, Betriebskosten)**
- Gastherme, Fußbodenheizung
- Fenster 2 -fach verglast
- Fassade wurde frisch gestrichen
- neuer Gartenzaun der Marke Guardi
- Gartenhaus
- Klimaanlage

- ein weiterer KFZ- Stellplatz kann angemietet werden
- Bauklasse I, es dürfen max. 62 m2 Fläche verbaut werden

### **Erdgeschoss:**

Wohn – Küche, Terrasse überdacht

Badezimmer mit Badewanne, WC, Handwaschbecken

### **Obergeschoss:**

Schlafzimmer mit Schrankraum

WC mit Handwaschbecken (sanierungsbedürftig)

**Keller:** vollunterkellert

Ein Wasserschaden muss abgeklärt und saniert werden.

Das Haus ist ganzjährig bewohnbar und ist damit ein idealer Rückzugsort im Grünen, zur Erholung vom Alltag oder als Sommerdomizil für Naturliebhaber.

Die Grundsteuer für das Superädifikat und die Kanalgebühr wird direkt von der Gemeinde vorgeschrieben.

Es gibt in der Anlage große eine Grünfläche mit Spielplatz.

Für die Errichtung des Pachtvertrages sowie des Kaufvertrages fallen Vertragserrichtungskosten (Notar/Rechtsanwalt) sowie die gesetzliche Vergebühung an.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap