

## **CAMPO-HAUS: Familienvilla mit Schwimmbiotop**



**Objektnummer: 3319**

**Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Wohnfläche:</b>	216,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Iris Wiedermayer

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH  
Mühlgasse 18  
3443 Elsbach

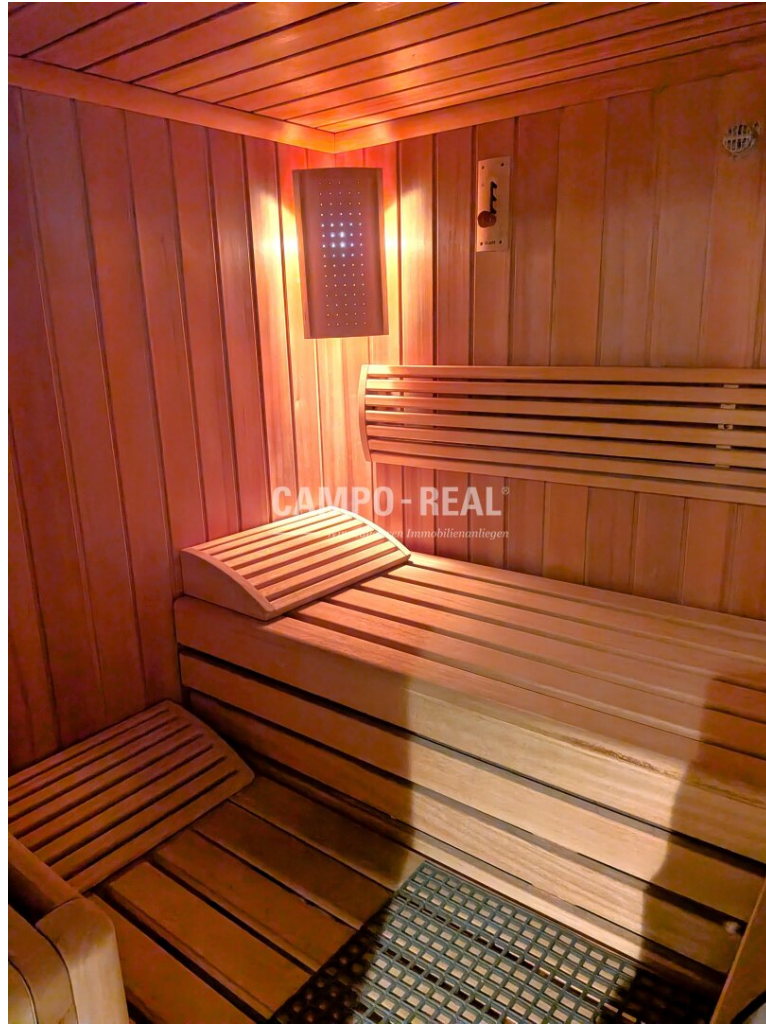
T +43 676 406 95 90  
H +43(0) 676 406 95 90  
F 2271/260 60-12











CAMPO-REAL<sup>®</sup>  
Immobilienliegen

## Objektbeschreibung

### **Nutzen Sie Ihre Chance:**

Im Zuge einer aktuellen Marktanpassung bieten wir diese Immobilie ab sofort zu einem neuen, besonders attraktiven Kaufpreis an.

Diese gut geschnittene Liegenschaft in bester und ruhiger Nachbarschaft wurde ursprünglich 1964 errichtet sowie 1973 und 1990 saniert.

Der großzügige Grundriss mit 5 Schlafzimmern bietet reichlich Platz für eine Familie zum Wohnen als auch zum Repräsentieren.

### **Erdgeschoss:**

Windfang, Vorzimmer, WC, Küche mit Speis

Salon mit offenem Kamin und Gartenausgang

Herrenzimmer mit Kachelofen und Aufgang in das OG

### **Obergeschoss:**

Arbeitszimmer mit Dusche, WC

3 Zimmer

Bad mit Eckwanne und WC

Balkon

### **Dachgeschoss:**

offenes Wohnzimmer

2 Zimmer

Bad mit WC

Balkon

### **Keller:**

Der Keller ist trocken und funktionell mit Garage. Sauna, Dusche und Ruheraum mit Ausgang in den Garten.

### **Gartenanlage:**

Das integrierte Schwimmbiotop bietet chemiefreien Badespaß durch biologische Selbstreinigung mit bepflanzten Regenerationszone. Eine Badehütte, lauschige Sitzplätze und bunte Staudengehölze verwandeln den Garten in eine Oase der Ruhe und Entspannung.

### **Ausstattung:**

Thermische Sanierung mit Vollwärmeschutzfassade, Gaszentralheizung und Kachelofen. Teppichboden, Vollholztüren, Holz-Panoramafenster im EG. Das Haus befindet sich im gepflegten und funktionell gutem Zustand sowie mit qualitativ hochwertiger Ausstattung, weist jedoch naturgegebene Gebrauchsspuren auf und wird eine sanfte Renovierung bzw. Modernisierung benötigen.

### **Heizung:**

Gasheizung (Gaskonvektorheizung, Gaskombitherme u. Gasheizkessel) ca. 20 Jahre alt

### **Pachtgrund/Betriebskosten:**

Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg. Das Superädifikat wird auf 99 Jahre abgeschlossen, die monatliche Pacht für den neuen Eigentümer wird ca. EUR 741,00 betragen, somit jährlich ca. EUR 8.890,00. Gemeindeabgabe, vierteljährlich ca. 482,00; Rauchfangkehrer halbjährlich ca. EUR 145,00, Strom, Gas, Versicherung, etc., individuell.

### **Anfrage/Besichtigung:**

Gerne übermitteln wir Ihnen nach schriftlicher Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein ausführliches Exposee mit den Grundrissen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap