

## Grundstück mit Potenzial im Stadtkern Langenzersdorf



**Objektnummer: 1155387**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse           | Wiener Straße         |
| Art:              | Grundstück            |
| Land:             | Österreich            |
| PLZ/Ort:          | 2103 Langenzersdorf   |
| Garten:           | 277,00 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:        | 800.000,00 €          |
| Provisionsangabe: |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

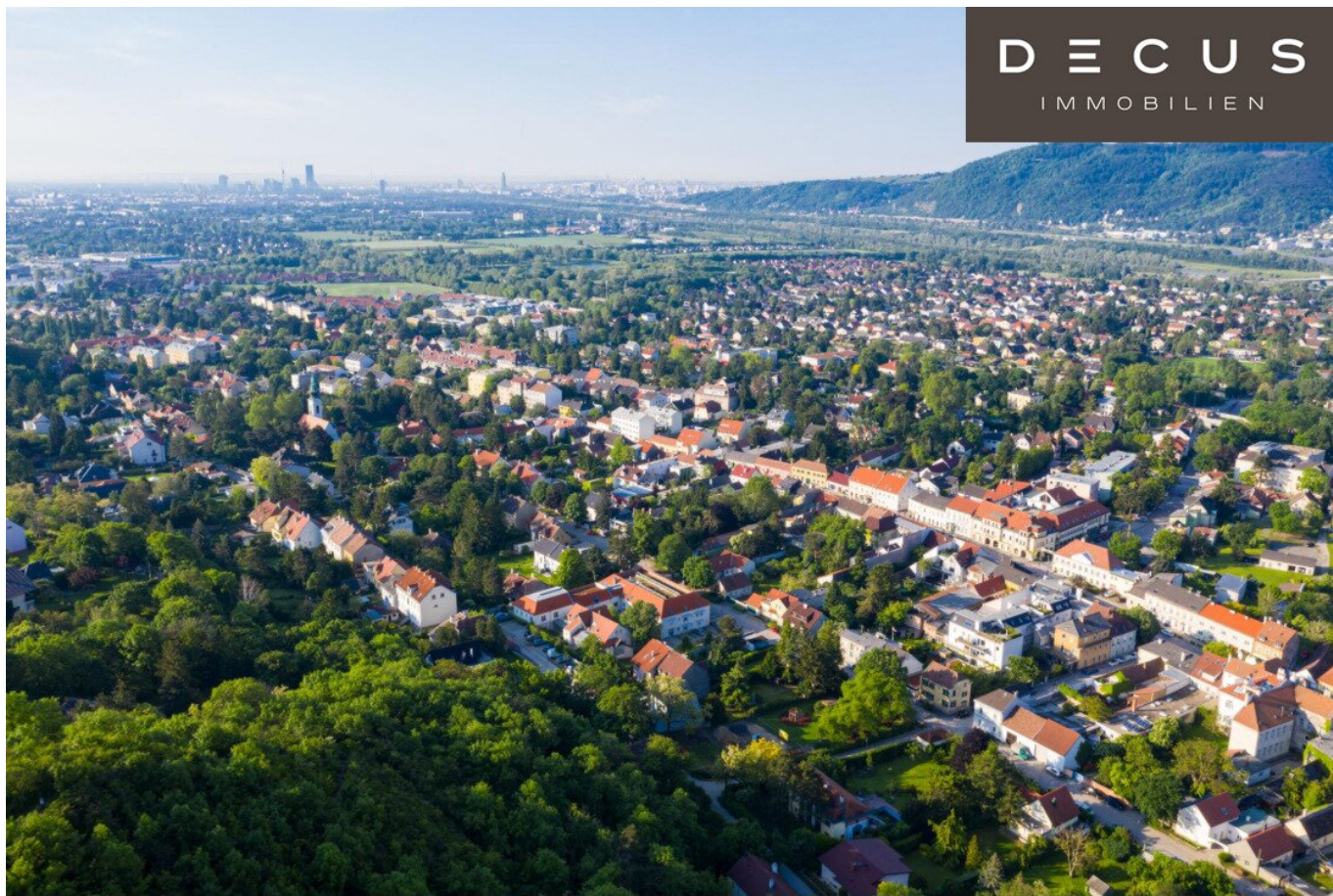


### **Mag. Susanne Funcke**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 16 11 701  
H +43 660 16 11 701  
F +43 1 35 600 10

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

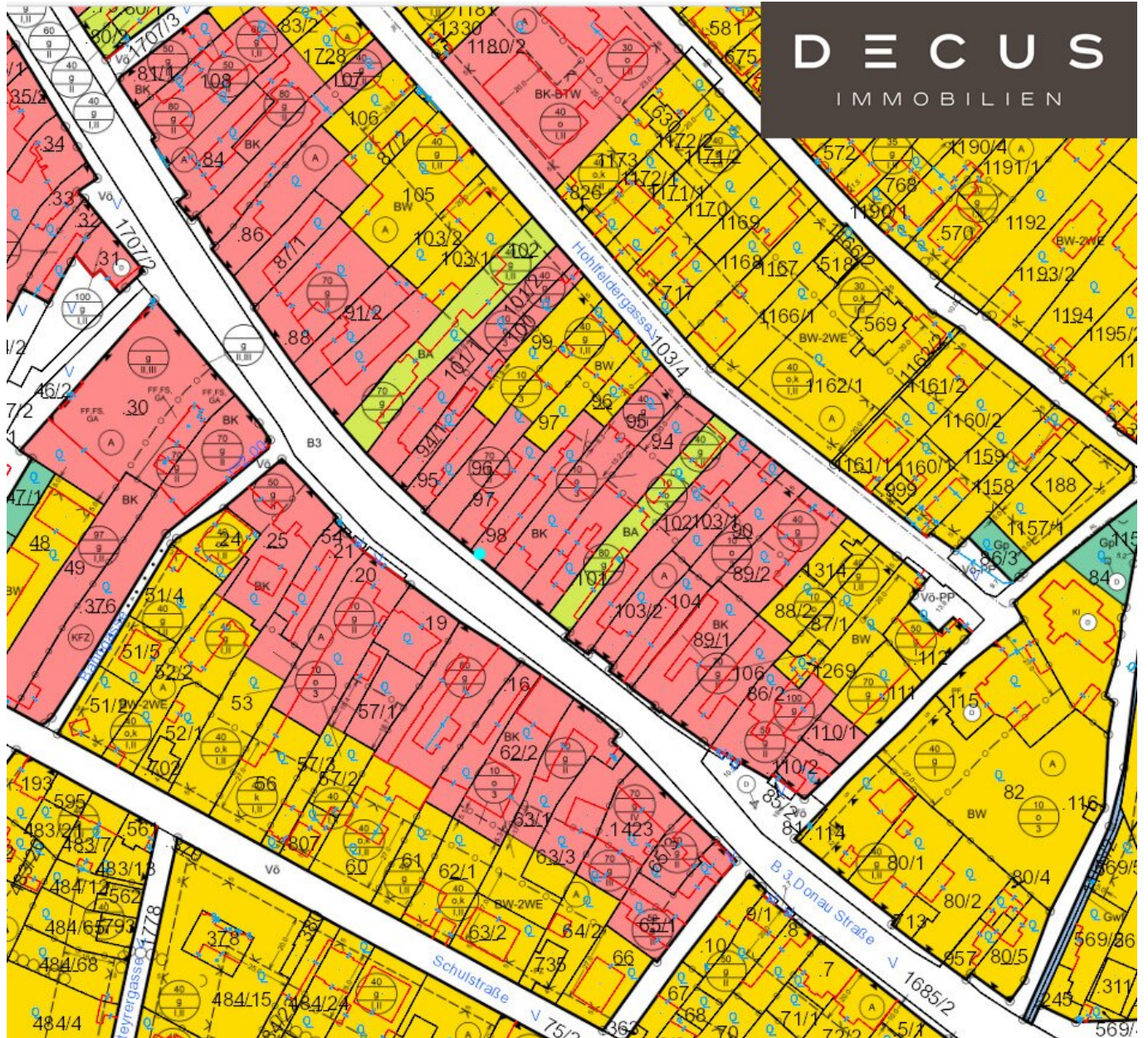


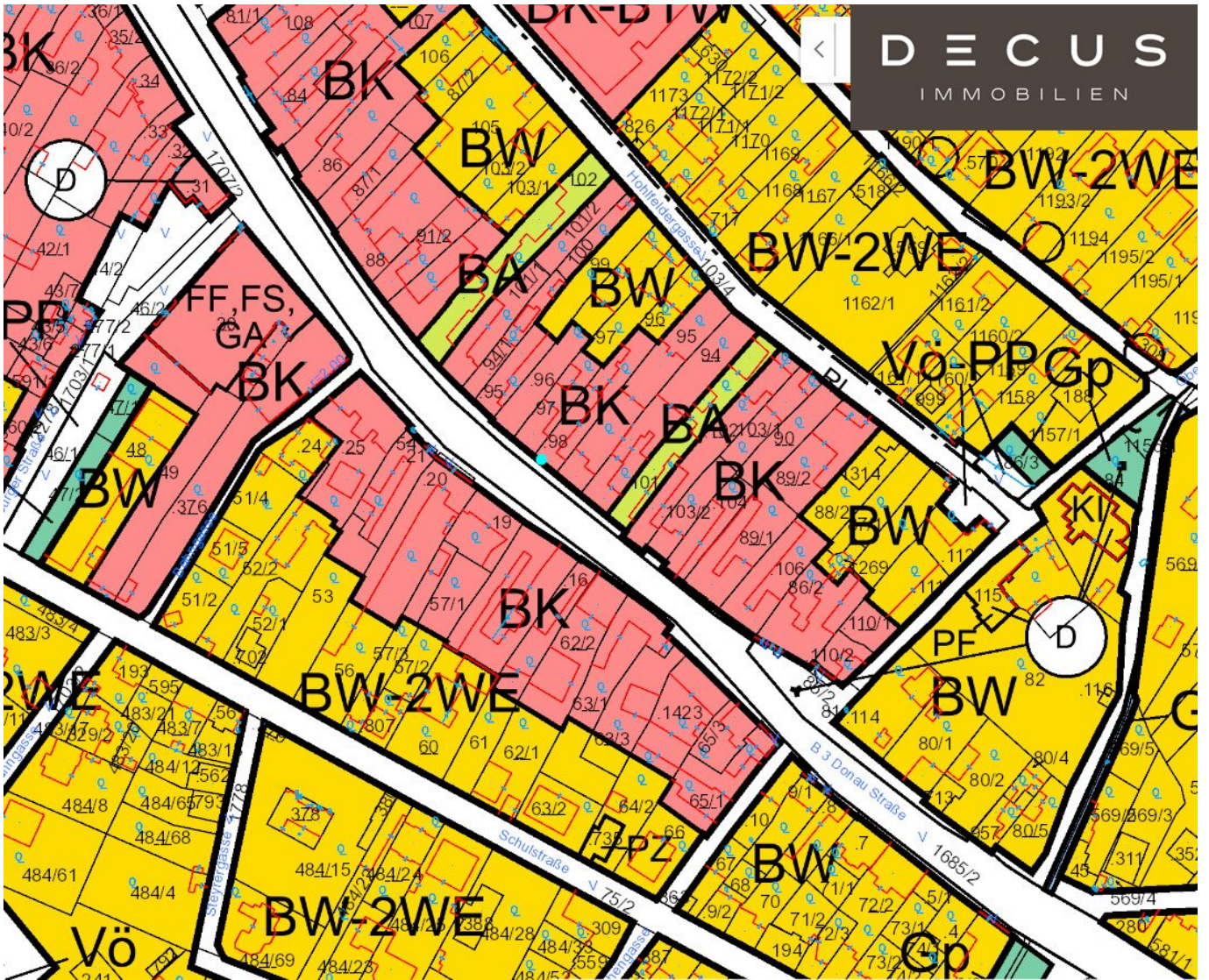


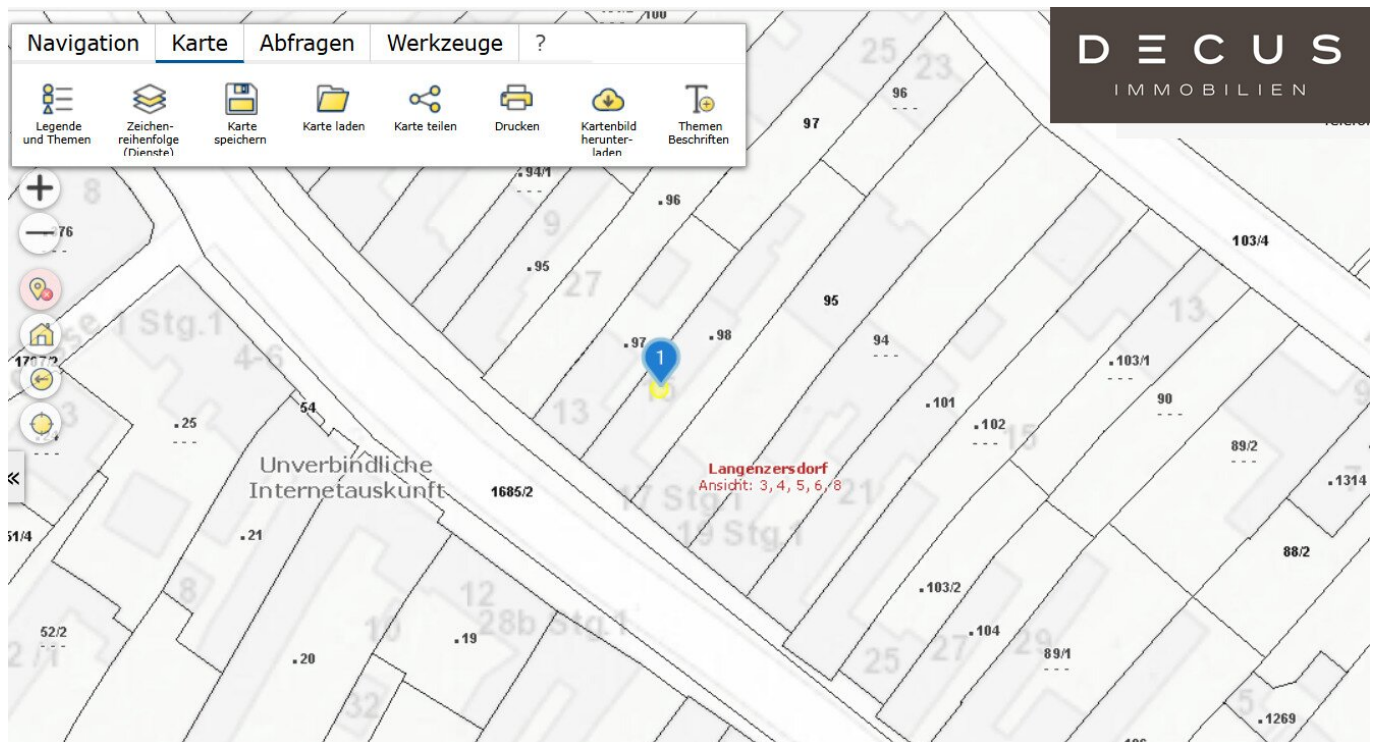


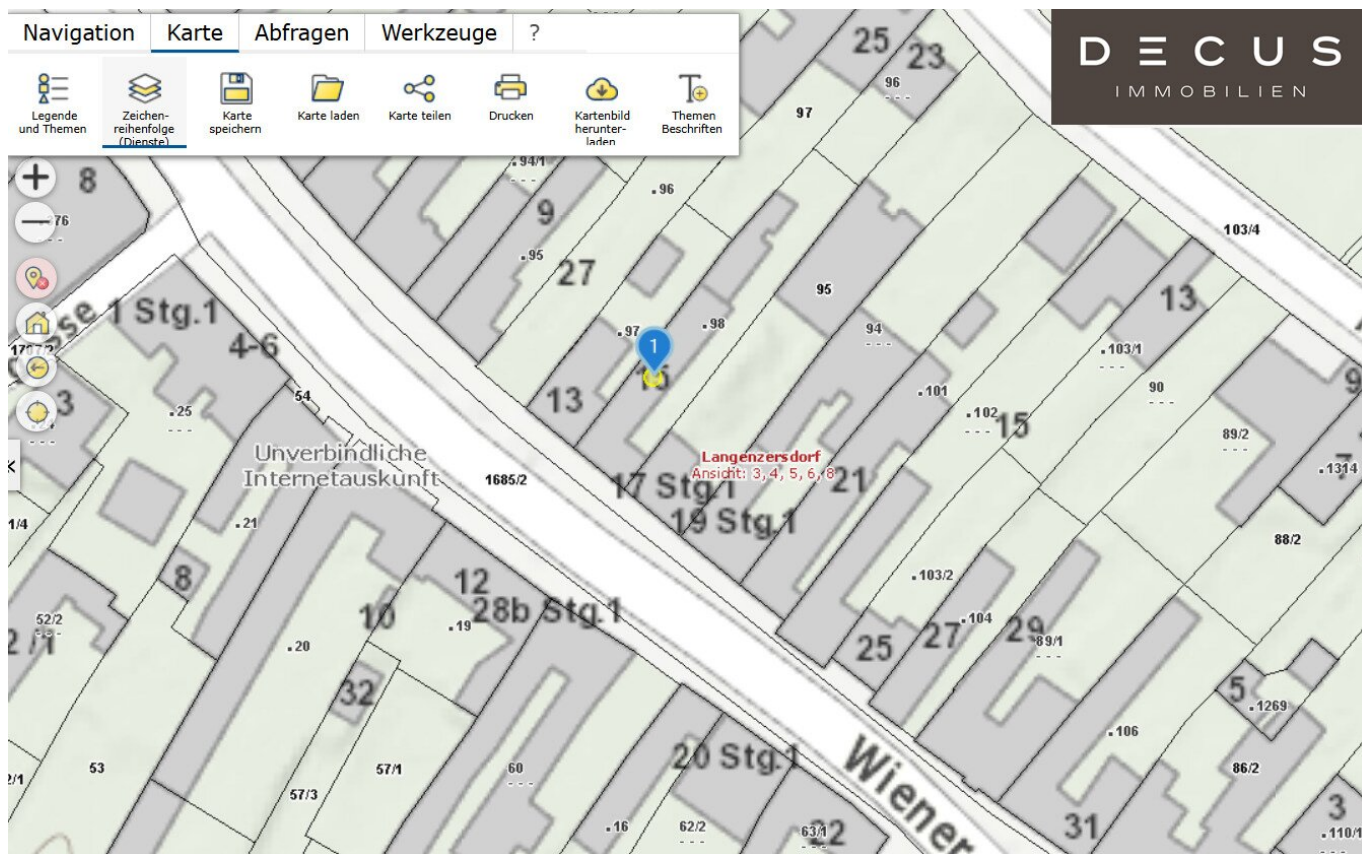
# DECUS

IMMOBILIEN









DECUS  
IMMOBILIEN

Wr. Str. 15



# Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit - hohes Potenzial - zentrale Lage!

Zwischen der pulsierenden Metropole Wien und der sanften Landschaft des Bisambergs eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: Ein Grundstück mit urbanem Charakter, gewachsener Umgebung und bemerkenswertem Entwicklungspotenzial. Inmitten einer lebendigen Achse von Langenzersdorf vereint diese Liegenschaft zentrale Erreichbarkeit mit hoher Lebensqualität – ein Ort, der Raum für Visionen schafft.

Langenzersdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im nördlichen Wiener Umland und überzeugt durch seine unmittelbare Nähe zur Hauptstadt sowie seine naturnahe Einbettung. Die Wiener Straße als zentrale Lebensader des Ortes verbindet urbanes Leben mit gewachsener Infrastruktur.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: In kurzer Zeit erreicht man Wien-Floridsdorf sowie die Innenstadt, sowohl mit dem Auto als auch über die S-Bahn. Gleichzeitig liegen die Donauinsel und der Bisamberg in unmittelbarer Nähe und bieten ein außergewöhnliches Freizeit- und Erholungsspektrum.

Nahversorgung, Schulen, Gastronomie und medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Distanz und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieses Standorts.

## Highlights

- Zentrale Lage an einer etablierten Ortsachse
- Widmung **Bauland Kerngebiet (BK)** – vielseitig nutzbar
- Bauklasse II: bis 8 m
- Attraktive Kombination aus urbaner Infrastruktur und Natur

- Hervorragende Anbindung an Wien
- Umfeld mit gewachsener Struktur und stabiler Nachfrage
- Ideales Entwicklungsgrundstück für Wohnbau oder gemischte Nutzung

## **„Bauland – Kerngebiet“**

Das ist eine der **intensivsten Nutzungswidmungen im Bauland**:

### **Erlaubt sind:**

- Wohnen
- Geschäftsflächen (Läden, Büros)
- Gastronomie
- Dienstleistungen
- teilweise auch Ordinationen, Kanzleien etc.

### **Charakter:**

- Ortszentrum / gewachsene Struktur
- dichtere Bebauung
- oft geschlossene oder gekuppelte Bauweise

- Mischnutzung (Wohnen + Arbeiten)

Die genauen Bebauungsbestimmungen, Altlastenatlas, Gefahrenzonen etc. wurden von der Gemeinde angefragt und werden nachgereicht.

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap