

**LANGENZERSDORF: Exklusiver Eigengrund in Bestlage
von Langenzersdorf – Vielseitige
Bebauungsmöglichkeiten & Erweiterung möglich!**



Objektnummer: 7582/233799

Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stefan Brudermann

PENZ Immobilien GmbH
Opernring 6
1010 Wien

T +43 681 84355362

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











Objektbeschreibung

Herrliches Baugrundstück mit 300m² Grundstücksfläche mit Süd-Ausrichtung!! Nach einer Teilung kann in dieser herrlichen Ruhelage im Gartenverein Scheibenmais in Langenzersdorf ein Wohnraum mit einem voll-unterkellertem Kleingartenhaus inklusive Pool, einer weiteren Gartenhütte und einem Carport entstehen.

Das Grundstück hat einen eigenen Zugang, und kann unkompliziert aufgeschlossen werden.

Für den Neubau eines Kleingartenhauses gelten die Bestimmungen des NÖ-Kleingartengesetzes – Neuerrichtung bis zu 37m² Innen-Grundfläche, Traufenhöhe höchstens 3,80 m und Firsthöhe höchstens 5,20 m. Ein vorhandener Außenpool wartet darauf instand gesetzt zu werden. Ihr Bauvorhaben im Detail sollte vorab mit dem Bauamt Langenzersdorf abgesprochen werden. Nähere Details zur Erweiterung sowie den Baubestimmungen gerne auf Anfrage.

Besonders attraktiv: Ganzjähriges Wohnen ist seitens der Gemeinde zugelassen, und das Grundstück kann um eine weitere Teilfläche mit 523m² erweitert werden! Darauf befindet sich ein sanierungsbedürftiges, voll-unterkellertes Kleingartenhaus – Sie profitieren von 50m² Innen-Grundfläche aus den alten Bestimmungen des NÖ-Kleingartengesetzes!

Damit bieten sich nach Teilung drei flexible Kaufgelegenheiten:

- Variante: Erwerb des Grundstücks-Teils inkl. Pool mit ca. 300 m² für 199.000, - €
- Variante: Zusätzlicher Erwerb von weiteren ca. 523 m² Grundstücksfläche inkl. bestehendem Kleingartenhaus mit 50m² Innen-Grundfläche zu 379.000, - €
- Variante: Erwerb der gesamten Liegenschaft mit 823m² Grundstücksfläche inkl. bestehendem Kleingartenhaus und Pool zu 499.000, - €

Das hohe Erweiterungspotenzial zB bei Erwerb der gesamten Liegenschaft mit 823 m² Grundstücksfläche ermöglicht Generationenwohnen mit 2 Häusern auf einem großen Grundstück in ländlicher Idylle mit hervorragender Infrastruktur. Der nahegelegene **Naturbadeteich Seeschlacht** ist ein Paradies für Erholung und Freizeitsport.

- **Natur pur:** Die Donauauen und der Bisamberg bieten endlose Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.
- **TOP-Infrastruktur:** Gastronomie (Wolke 7), Schulen, Ärzte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.
- **Anbindung:** Beste Verkehrsanbindung nach Wien (S-Bahn & Autobahn). In ca. 15-20 Minuten erreichen Sie die Wiener Innenstadt.

Die Hausbesitzabgabe für das gesamte Grundstück beträgt inkl. Steuern und Akonto für den Wasserbezug pro Monat ca. 99 Euro, und wird quartalsweise abgerechnet. Der jährliche Mitgliedsbeitrag für den Gartenverein beträgt ca. 150,- Euro.

Der Gartenverein Langenzersdorf verwaltet die über 100-jährige, rund 16,5 Hektar große „Gartenanlage Scheibenmais“ am Rande des Bisamberges. Der Verein, der sich 2007 neu strukturierte, setzt auf ökologischen Gartenbau und verbindet über 300 Parzellen als grüne Oase nahe der Donau. Die Realteilung erfolgte 2009.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penz-immobilien.at>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <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