

Kleingartenhaus auf Eigengrund mit großem Garten in Langenzersdorf



Objektnummer: 7419/266

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollsanziert
Wohnfläche:	37,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	246,00 m ²
Keller:	20,00 m ²
Kaufpreis:	220.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BURG IMMO TEAM

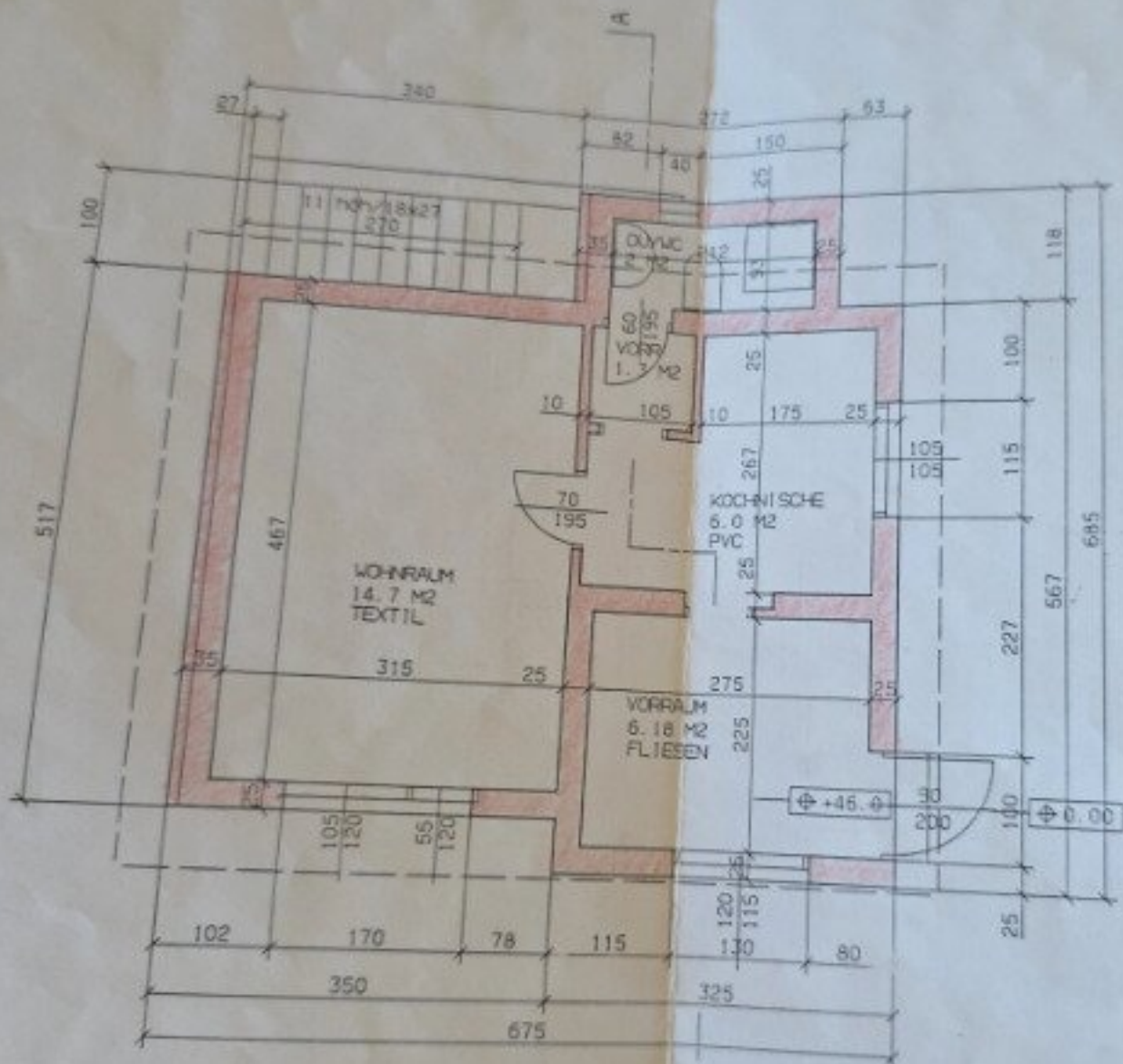
BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716

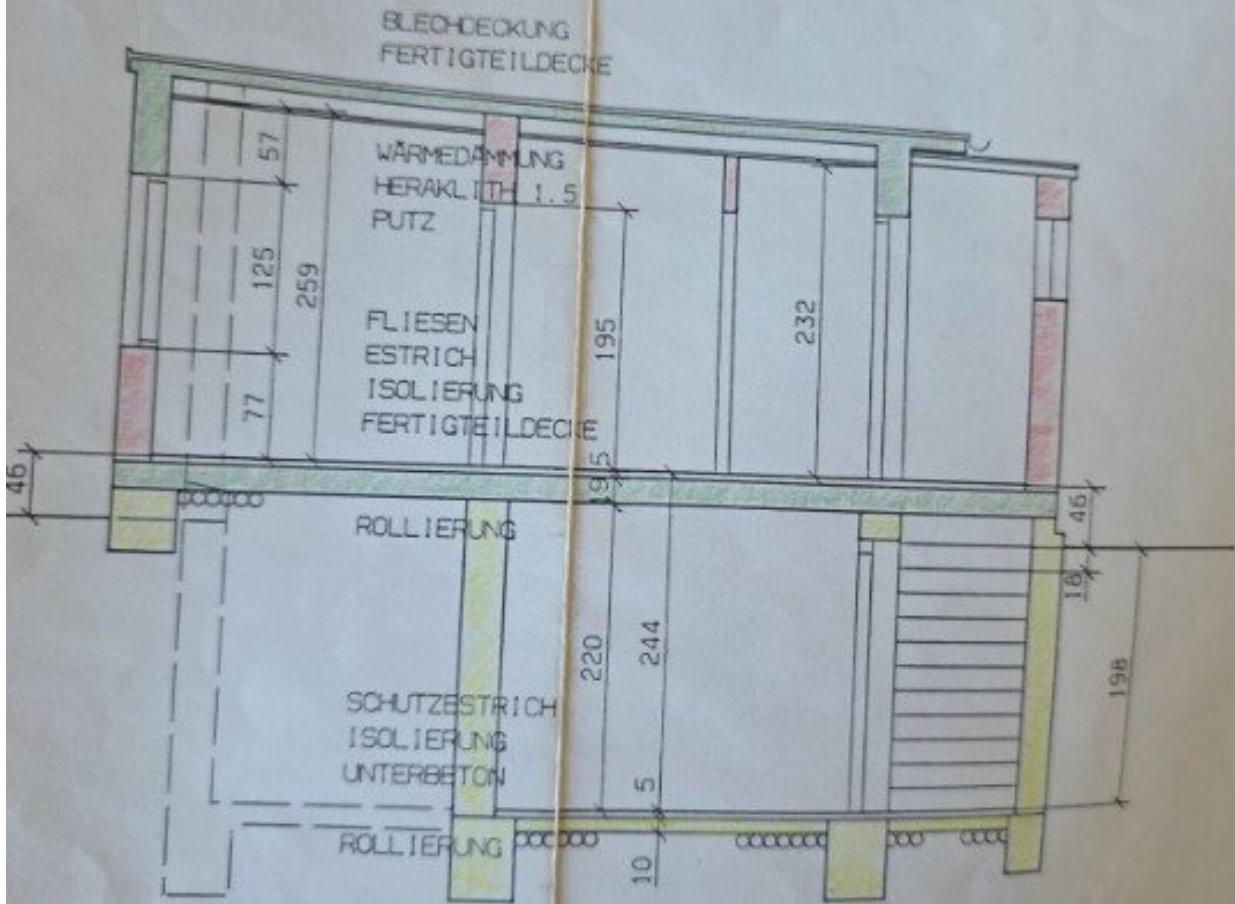
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – Eigengrund in ruhiger Kleingartensiedlung

Dieses charmante Kleingartenhaus befindet sich auf einem ca. **286 m² großen Eigengrundstück** in einer ruhigen und gepflegten Kleingartensiedlung von Langenzersdorf. Die Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, großzügigem Garten und der Nähe zur Wiener Stadtgrenze.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. **37 m²** und eignet sich ideal für Singles, Paare, Naturliebhaber oder als Wochenend- und Freizeitdomizil. Der große Garten bietet ausreichend Platz für Erholung, Gartenprojekte, gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

Highlights:

- Eigengrund mit ca. 287 m² Grundstücksfläche
- Ca. 37 m² Wohnfläche
- Ca. 20 m² Keller
- Schlafzimmer vorhanden
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohn- und Essbereich
- Sonniger Garten mit viel Potenzial
- Ruhige Kleingartensiedlung

Raumaufteilung

Die Wohnfläche verteilt sich auf:

- Vorraum
- Wohn- und Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

Zusätzlich steht ein ca. **20 m² großer Keller** zur Verfügung, der wertvolle Lager- und Abstellflächen bietet.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Die bestehende Raumaufteilung bietet eine solide Grundlage für individuelle Adaptierungen und persönliche Gestaltungsideen. Die Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet, im Badezimmer befinden sich Fliesen. Beheizt wird das Kleingartenhaus mittels Elektroheizung über Infrarotpaneele.

Der Garten

Das Grundstück präsentiert sich als sonnige Grünfläche mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ob Gemüsebeet, Spielbereich für Kinder, Gartenlounge oder gemütlicher Sitzplatz – hier können zahlreiche Wohn- und Freizeitideen verwirklicht werden. Die umliegenden Gärten und die gewachsene Nachbarschaft schaffen eine angenehme und entspannte Atmosphäre mit hohem Erholungswert.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Die bestehende Raumaufteilung bietet eine solide Grundlage für individuelle Adaptierungen und persönliche Gestaltungsideen.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Kleingartensiedlung von Langenzersdorf. Die grüne Umgebung sorgt für ein entspanntes Wohngefühl, während Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Wiener Stadtgrenze in kurzer Zeit erreichbar

sind.

Langenzersdorf zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Norden Wiens und überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, die Nähe zum Bisamberg sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Laufende Kosten

Die laufenden öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft belaufen sich derzeit auf insgesamt ca. **€ 192,60 pro Quartal** bzw. ca. **€ 770,40 pro Jahr**.

Diese setzen sich aktuell wie folgt zusammen:

- Wasserbezugsgebühr: ca. € 44,00 pro Quartal
- Kanalbenützungsg Gebühr: ca. € 37,28 pro Quartal
- Bereitstellungsgebühr: ca. € 29,50 pro Quartal
- NÖ Seuchenvorsorgeabgabe: ca. € 3,75 pro Quartal
- Abfallwirtschaftsgebühr: ca. € 51,70 pro Quartal
- Abfallwirtschaftsabgabe: ca. € 26,37 pro Quartal

Die Kosten für Strom und Heizung richten sich nach dem individuellen Verbrauch. Die Beheizung des Hauses erfolgt über Infrarotpaneele (Elektroheizung).

Eine interessante Gelegenheit für alle, die ein eigenes Grundstück mit Garten in attraktiver Lage von Langenzersdorf suchen und ihre persönlichen Wohnideen verwirklichen möchten

Für das gegenständliche Kleingartenhaus besteht aufgrund der gesetzlichen Ausnahmeregelung des § 5 EAVG 2012 keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Ein Energieausweis liegt daher nicht vor.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <6.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <7.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap