

**Haus mit Garten und Garage im Grünen des 21. Bezirks,  
Schwarze Lackenau, auf Pachtgrund**



**Objektnummer: 1275**

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.  
allesgefunden.at**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Justin Cruz

Portal allesgefunden.at  
Gonzagagasse 8/Tür 7  
1010 Wien

H +43 677 617 94 584

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

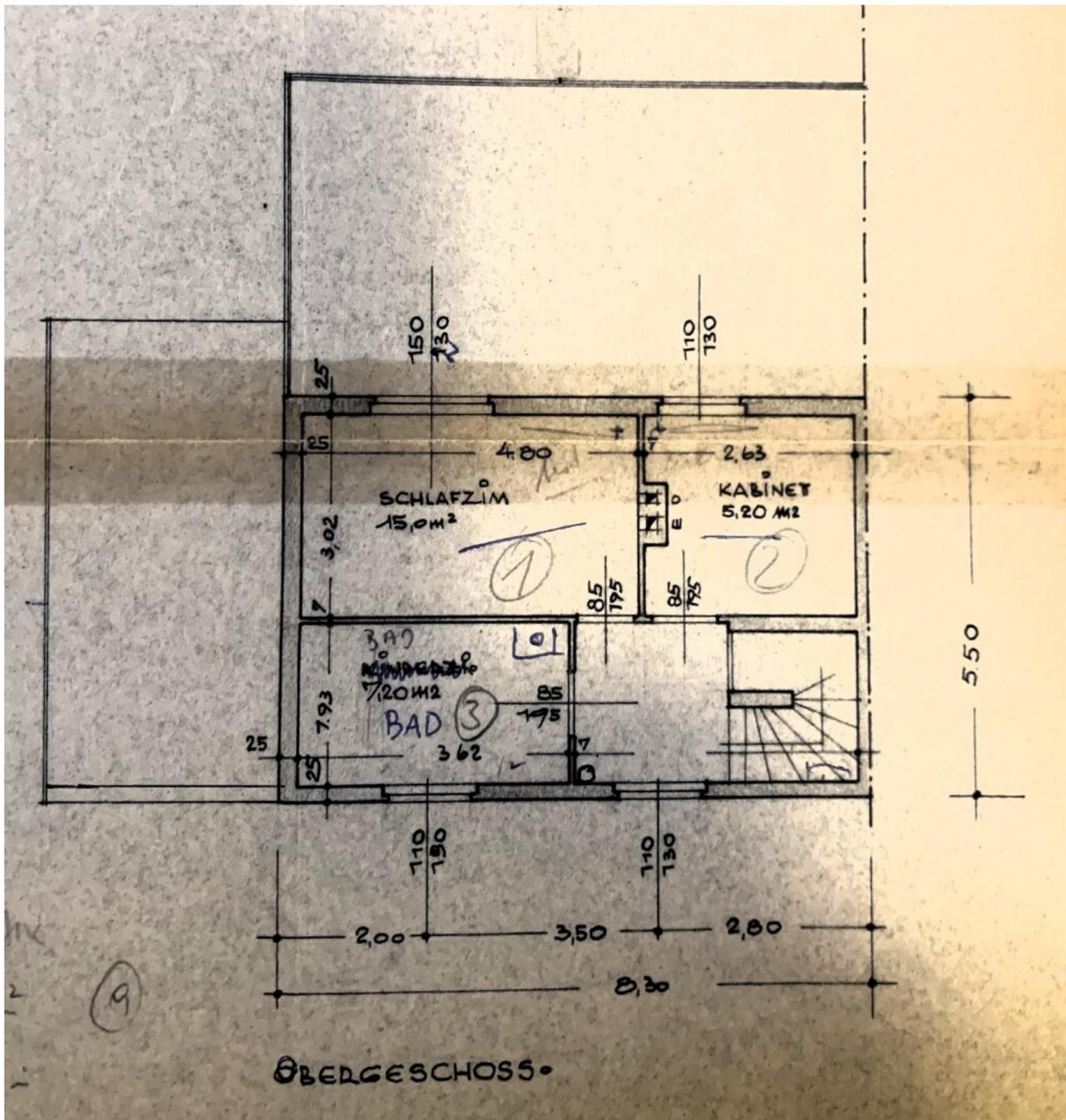


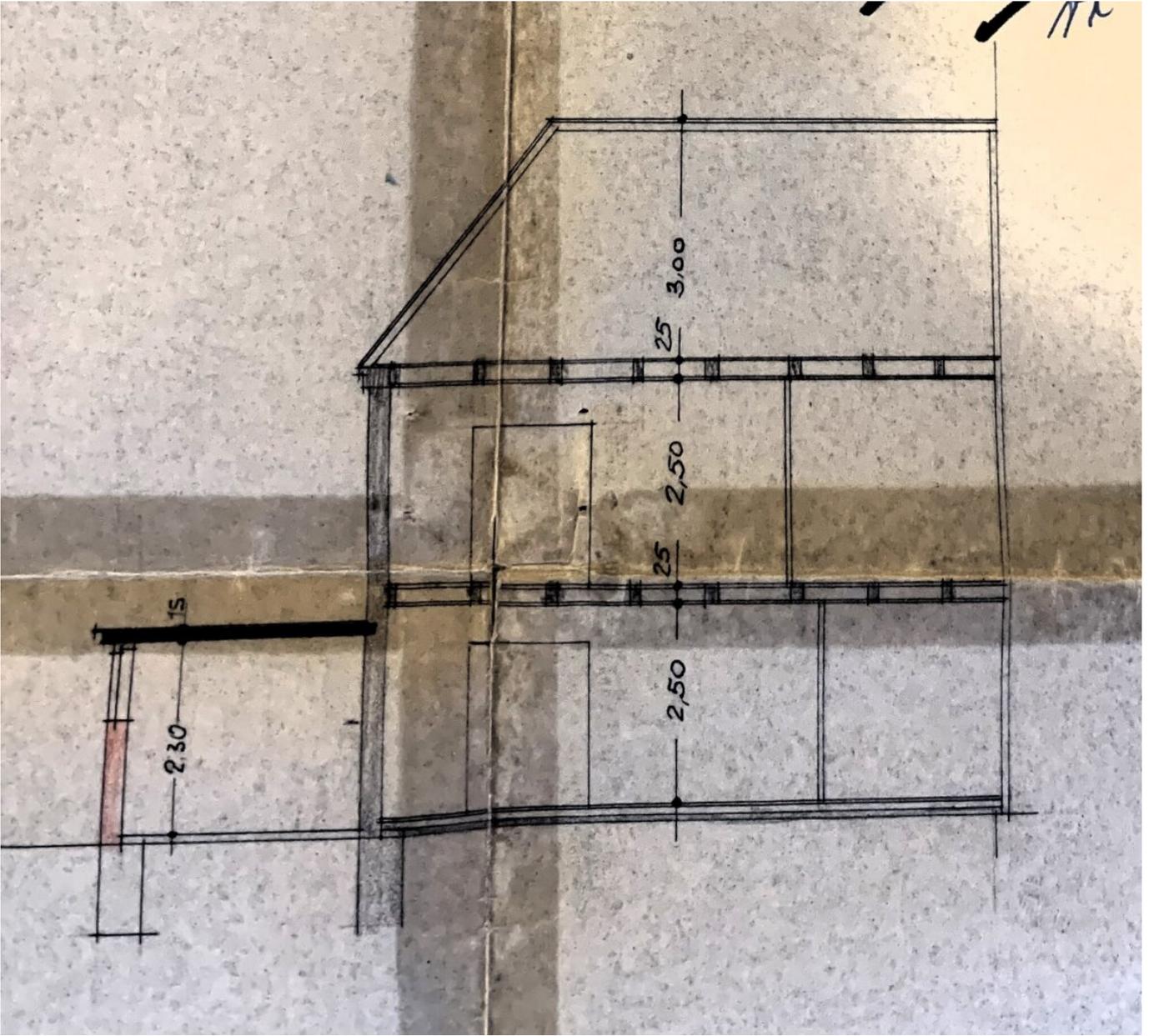












## Objektbeschreibung

### Sind Sie auf der Suche nach einem erschwinglichen Haus in einer ruhigen und dennoch gut gelegenen Gegend?

Ihre Suche hat ein Ende! Diese Immobilie befindet sich im **21. Bezirk, in der Schwarzen Lackenau**, und bietet 4 geräumige Zimmer sowie ein einladendes Wohnzimmer und eine Küche. Zusätzlich verfügt sie über ein Badezimmer mit WC sowie eine separate Toilette. Ein Highlight ist die große südöstlich ausgerichtete Terrasse, die perfekt zum Entspannen und Genießen der Sonne einlädt, sowie der weitläufige Garten, der idealen Raum für Freizeitaktivitäten bietet, besonders für Kinder. Dieses preiswerte Haus steht auf einem Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu einem äußerst attraktiven Preis zu finden!"

#### Hard Fact:

- Grundstück: ca. 472 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 147 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Terrasse im Obergeschoss
- ausgebauter Dachboden
- Garage
- Garten

**Kaufpreis:** 270.000,00.- Euro

Es wird ein **unbefristeter** Bestandvertrag abgeschlossen, der seitens des Stiftes Klosterneuburg einen einseitigen Kündigungsverzicht von 60 Jahren beinhaltet. **Der jährliche Bestandszins beträgt 7.900,- Euro.**

#### **Flächenwidmung:**

- Widmung: W I (gekuppelte Bauweise)
- Gebäudehöhe 6,5 m
- Bebauungsdichte: 33,33 %
- Baufluchtlinie: 5 m
- Alle Angaben beziehen sich auf öffentliche Angaben des Flächenwidmungs- & Bebauungsplans und sind ohne Gewähr.

#### **Interesse geweckt?**

Jederzeit bin ich telefonisch für Sie erreichbar, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.

**Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir aus Gründen der Diskretion Grundrisspläne, Fotos, sowie alle weiteren relevanten Unterlagen und das Exposé der Liegenschaft erst nach Erhalt Ihrer vollständigen Anfrage zur Verfügung stellen können.**

**Maklerprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter [+43 677 617 945 84](tel:+4367761794584) oder per E-Mail an [immo@allesgefunden.at](mailto:immo@allesgefunden.at).

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein

Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap