

**Einzigartiges Juwel mit mediterranem Flair - nur 5 Minuten
vor der Wiener Stadtgrenze! RESERVIERT!**



Objektnummer: 4721

Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnboden
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,10 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	470.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Infos zu Preis:	

die monatlichen Kosten für Strom betragen momentan € 200,-

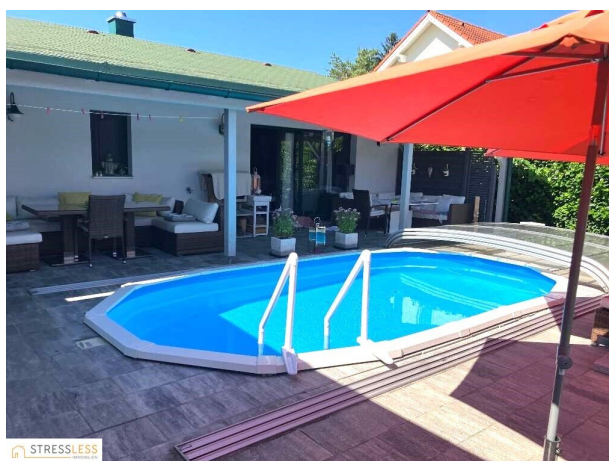
Ihr Ansprechpartner

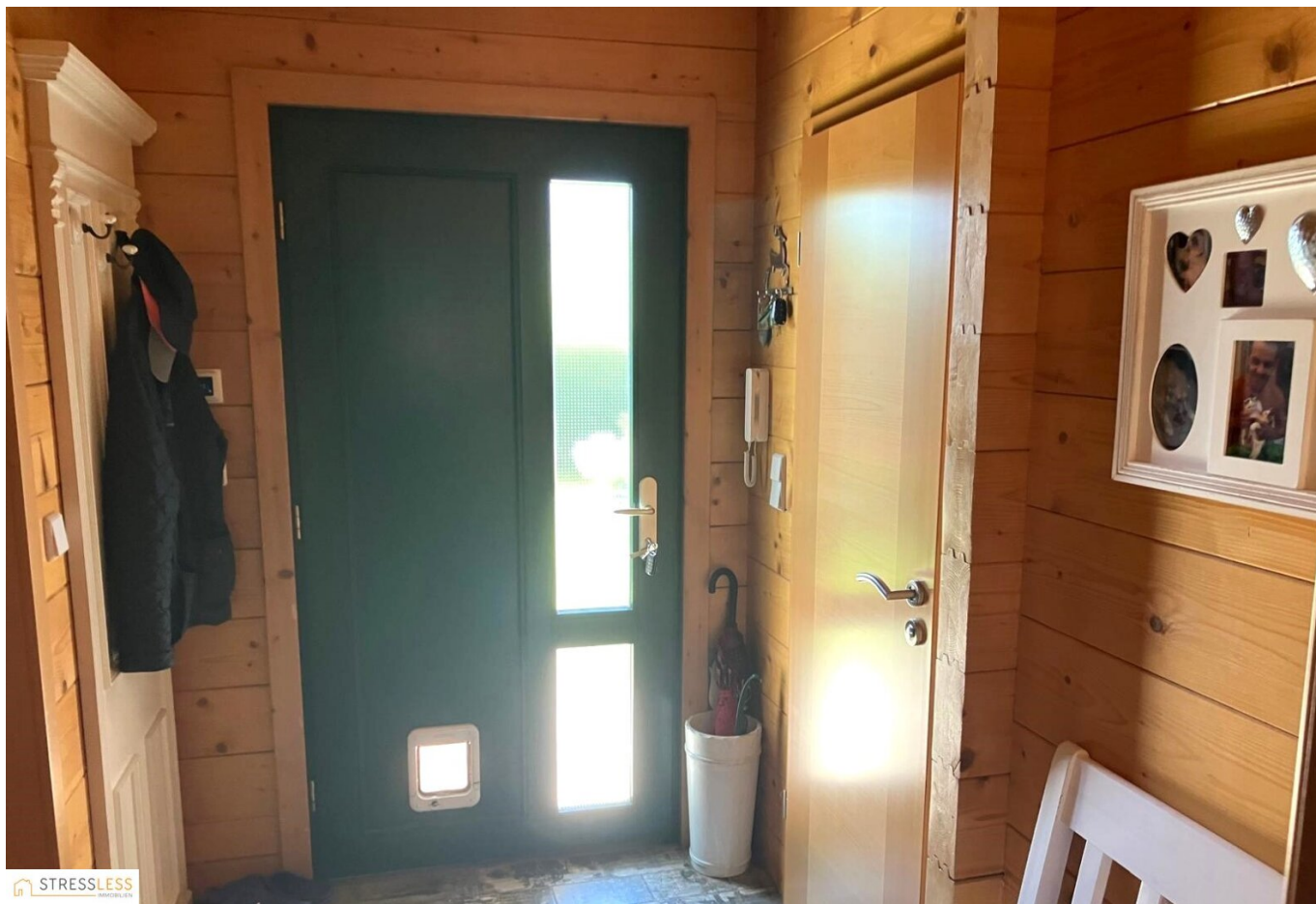
Hannelore Staffenberger

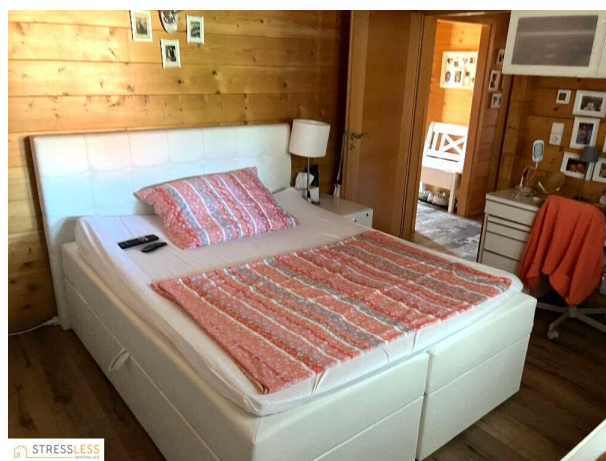
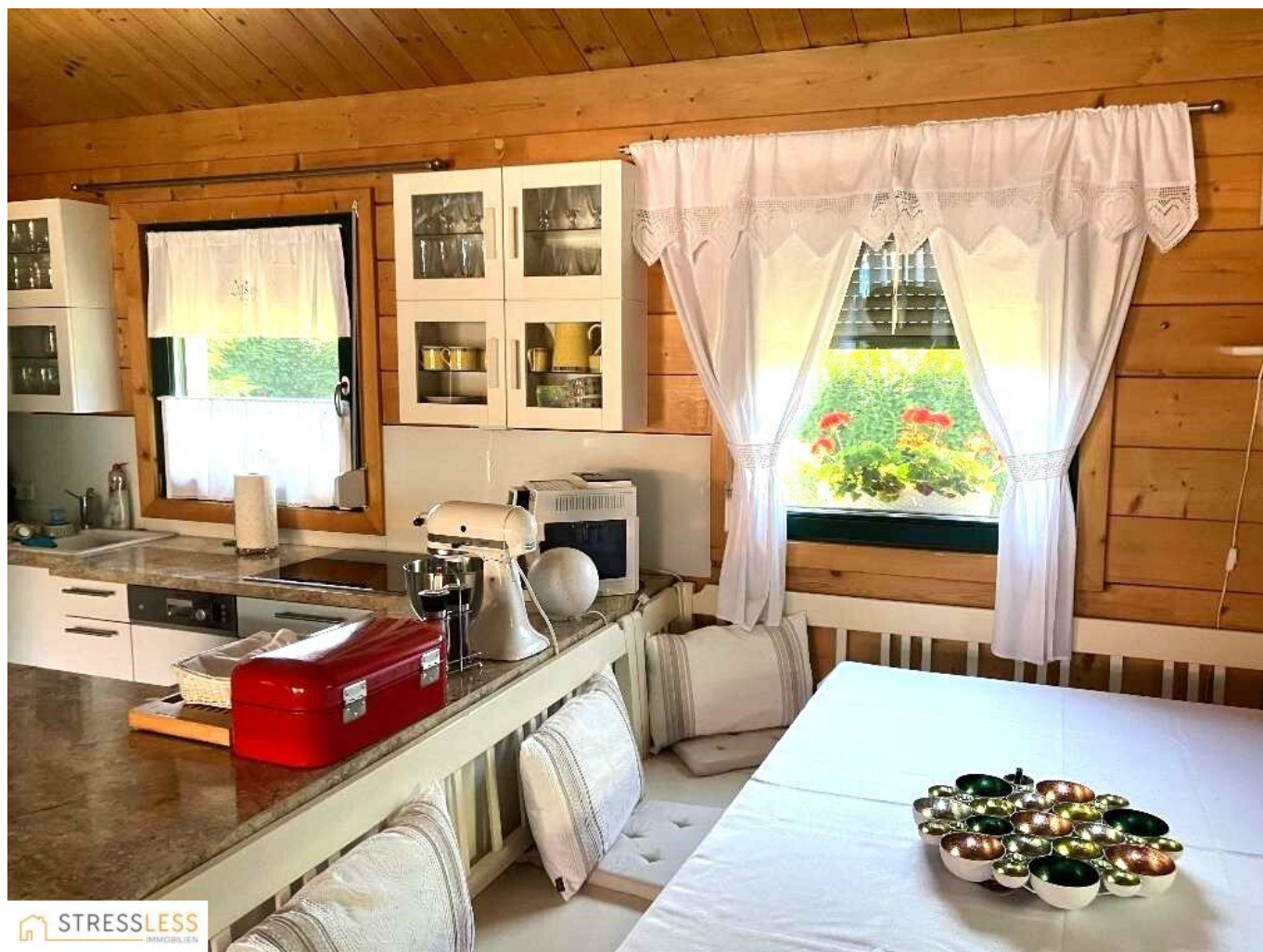
STRESSLESS Immobilien GmbH
Lebzeltergasse 4
2100 Korneuburg

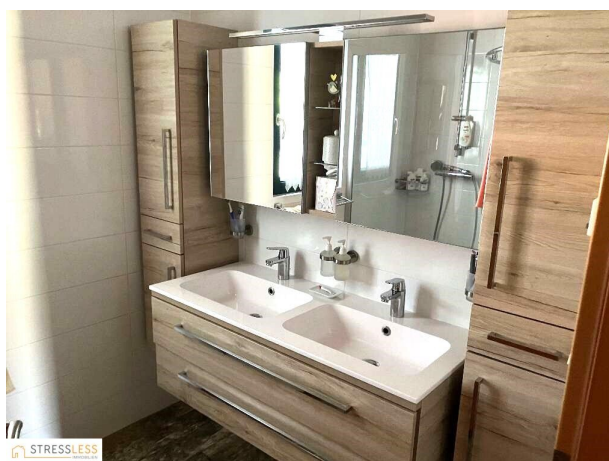
T +436643441001

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











LEGENDE:

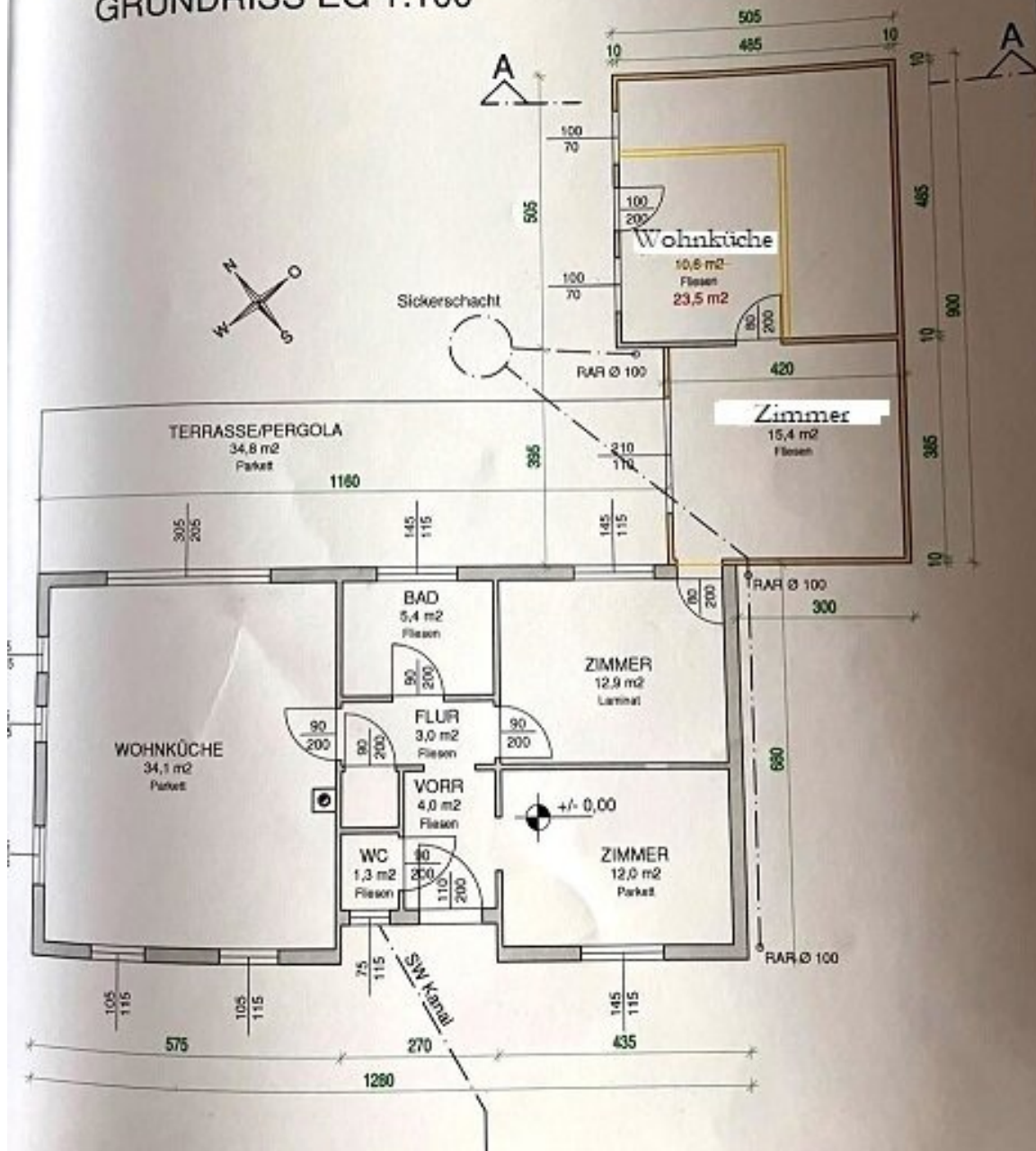
NEU
BESTAND
ABBRUCH

STAHLBETON
HOLZ

STATISTIK

Bebaute Fläche Haus	87,0 m ²
Bebaute Fläche Nebeng.	42,1 m ²
Bebaute Fläche Gesamt	129,1 m ²
Grundstücksgröße:	605,0 m ²
Davon Bebaut:	21,3 %

GRUNDRISS EG 1:100



(1)
 12mm Bodenbelag / Fliesen
 inkl elektr. Fussbodenheizung
 22mm Span-Verlegeplatten V100 2,2cm
 Kantholzrahmen 100/160
 80mm Rockwool
 80mm Bachtl HY Hohlraumschüttung
 10mm Bitumenanstrich / Flämmung
 200mm Stahlbetonplatte bewehrt
 PE-Folie
 80mm XPS Dämmung
 150mm Rollierung

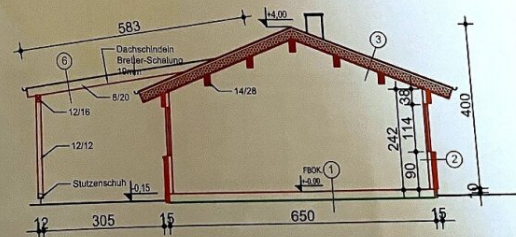
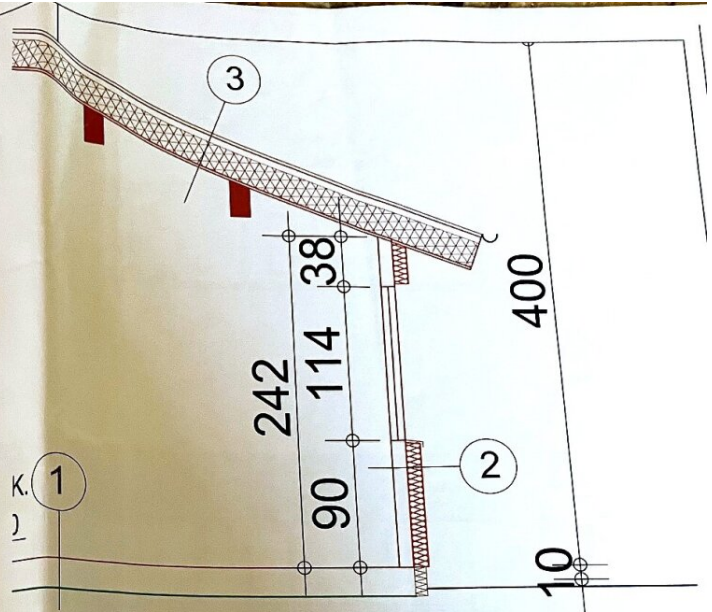
(2)
 WDVS 10 cm
 98mm Massivholzblock BSH 98/185

(3)
 3,2mm Bitumenschindel Tegola lt. ÖNORM B 3800
 inkl Unterlagsbahn WüTop Trio
 24mm Vollschalung
 50mm Hinterlüftung Lattung 50/50 mit Wütop Trio Unterspannbahn
 200mm 2x Kantholz 50/100 dazw.
 2x100mm Rockwool
 Dampfbremse DB2
 19mm Sichtschalung
 240mm Pfetten 120/240mm

(4)
 Zwischenwand
 98mm Massivholzblock BSH 98/185

(5)
 Fenster
 70mm Kunststoff weiss Wärmeschutzverglasung 2-fach 1,1 W/m²K

(6)
 3,2mm Bitumenschindel Tegola lt. ÖNORM B 3800
 inkl Unterlagsbahn WüTop Trio
 24mm Vollschalung
 200mm Pfetten 80/200mm



Objektbeschreibung

Dieser in Holzbauweise (Firma NORDLAND) errichteter Bungalow mit mediterranem Flair wird auch Sie begeistern:

Über ein Vorzimmer betritt man linker Hand das großzügig angelegte Wohnzimmer mit Essplatz und offener Küche. Hier kann man nicht nur gemütliche Stunden am Kamin verbringen sondern auch den einzigartigen Ausblick in den gepflegten Garten mit überdachtem pool genießen. Auf der vorgelagerten, überdachten Terrasse (ca. 35 m²) kann man den Tag gemütlich ausklingen lassen.

Rechter Hand vom Eingangsbereich befinden sich zwei separat begehbare Schlafzimmer. Gegenüber des Eingangsbereich wurde das Badezimmer mit Handwaschbecken, Dusche und Fenster eingebaut.

Von einem der Schlafzimmer gelangt man in ein weiteres Wohnschlafzimmer und einer ebenfalls voll ausgestatteter Küche. Auch von hier gelangt man über eine Terrasse in den Garten.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein Gartenhaus, das ausreichend Platz für Gartengeräte etc. bietet.

Selbstverständlich gibt es auch eine automatische Gartenbewässerung sowie ein neuen Mähroboter.

Gleich neben dem Haus befindet sich ein Carport für 2 Autos und Fahrräder.

Falls Sie ein top gepflegtes und im Herbst beziehbares Haus, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt suchen, freuen wir uns auf Ihren Anruf!

Dieser gepflegte Bungalow befindet sich auf einem Grundstück des Stifts Klosterneuburg.

Variante 1 zur Übernahme:

Die monatliche Pacht beträgt momentan € 492,96. Der jetzige Bestandsvertrag könnte bis 30.6.2075 unter Berücksichtigung einer jährlichen Wertsicherung VPI 2010 jeweils zum 1.1. und 1.7. übernommen werden.

Variante 2 zur Übernahme:

Die monatliche Pacht beträgt momentan € 492,96. Der jetzige Bestandsvertrag könnte bis 30.6.2075 unter Berücksichtigung einer jährlichen Wertsicherung VPI 2020 jeweils zum 1.1. und 1.7. übernommen werden. Unbefristeter Vertrag mit 60jähriger Kündigungsverzicht

vonseiten des Bestandsgebers

Die Vertragsserrichtung erfolgt in beiden Fällen durch RA Mag. Marlene Krüger, 1030 Wien.

Frau Hannelore Staffenberger steht Ihnen für eventuelle Rückfragen bzw. Besichtigung vor Ort unter **0664 - 3441001** gern zur Verfügung!

Ein Energieausweis ist in Ausarbeitung und wird vorgelegt!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Eine Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.