# Großzügiges Kleingartengrundstück mit Haus | ca. 1436 m2 Eigengrund | +++TEILBAR+++ | ganzjähriges Wohnen



**Objektnummer: 4580**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2103 Langenzersdorf |
| **Baujahr:** | 1970 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 19,20 m² |
| **Kaufpreis:** | 579.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 660 1993443
H +43 660 1993443

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







# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein seltenes, sehr großes Grundstück in der beliebten Kleingartenanlage *Scheibenmais* in Langenzersdorf.

- **Grundstücksgröße:** ca. 1.436 m² (2 Parzellen)
- **Teilbar:** Ja – eine Teilung ist möglich (bis zu 4 Parzellen möglich lt. unverbindlicher Information des Bauamtes)
- **Gebäude:** Auf dem Grundstück befindet sich ein bestehendes Haus mit einer Gesamtfläche von ca. 54,03 m2 lt. Plänen. Bitte beachten Sie, dass ein Teil des Gebäudes **konsenslos errichtet** wurde.

Das Grundstück bietet viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung mit großzügigem Garten, zur Bebauung im Rahmen der Kleingartenwidmung oder als Investition.

Die Lage in Langenzersdorf besticht durch eine gute Anbindung nach Wien, gleichzeitig durch Ruhe und Nähe zur Natur.

**Besonderheiten:**

- Sehr großes Kleingartengrundstück in bester Lage
- Viel Gestaltungsspielraum
- Teilung möglich, daher auch für Investoren interessant
- Beste Infrastruktur im Ort und schnelle Wien-Anbindung

**? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

**>**Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

**Kaufpreis: EUR 579.000,-  Verhandlungsbasis**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne  sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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