

## Rarität - Kleingartenhaus auf Eigengrund



Außenansicht 1

**Objektnummer: 960/73234**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	22,60 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	548,00 m²
<b>Keller:</b>	12,50 m²
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26246

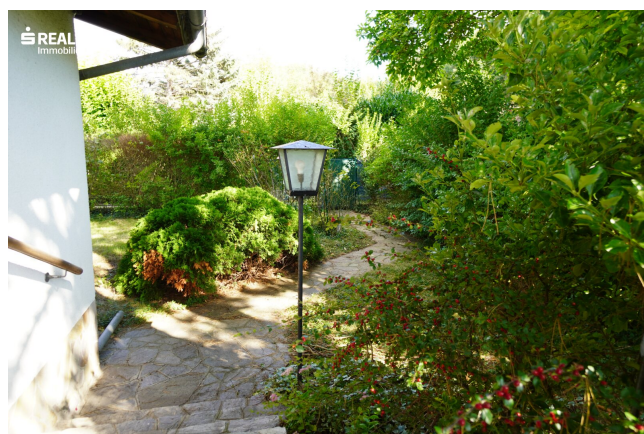


Mitglied des  
immobilienring.at





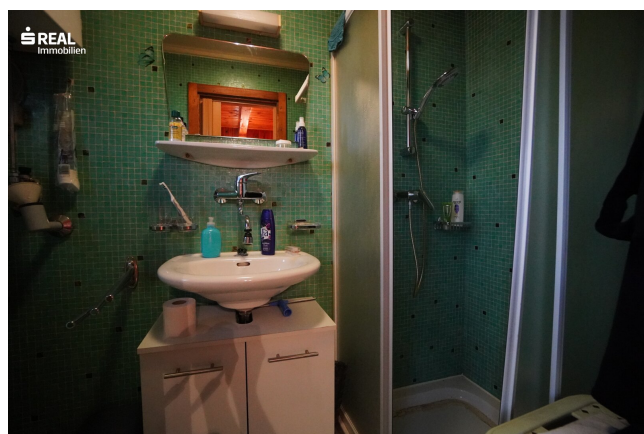












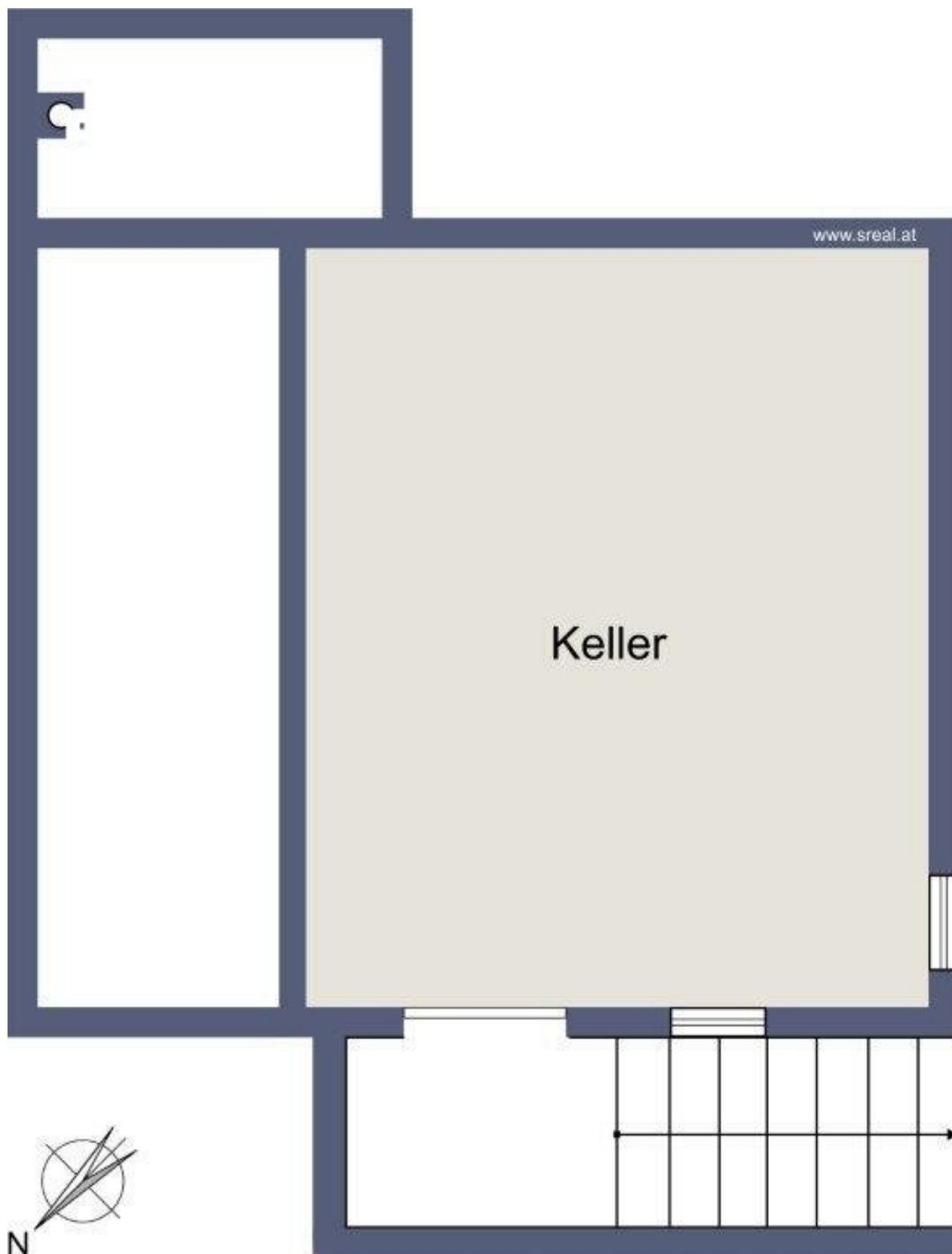






Skizze Erdgeschoss





Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

**Kleingartenhaus in Langenzersdorf - einen Katzensprung von Wien entfernt - auf Eigengrund, eine Oase der Erholung, sucht neuen Gartenliebhaber!**

**Unter dem Motto: "Der nächste Sommer kommt bestimmt!"**

### Hardfacts:

- Eigengrund
- Brunnen
- Ortswasserleitung, Strom- und Kanalanbindung
- Glasfaserkabelverlegung möglich
- eigenständige Parzelle

Dieses auf **ca. 580 m<sup>2</sup> Eigengrund** befindliche Häuschen eignet sich für **Gartenfreunde und Ruhesuchende** - ideal als **Wochenend- oder Sommerdomizil**.

Das Kleingartenhäuschen, mit **Massivkeller und Holzziegel im Erdgeschoß** erbaut, ist aufgrund von laufender Instandhaltung in einem **gepflegten Zustand**.

Die **Highlights** sind sicher die gemütlich **Terrasse** und der **große Garten**.

Das **Grundstück ist komplett aufgeschlossen (Strom, Wasser, Kanal)**.

**Widmung:** Grünland-Kleingarten, daher **kein ganzjähriges Wohnen** möglich. Wasser und Strom werden jedoch **nicht** im Winter abgedreht!

BK lt. Gemeinde ca. € 127,00/Quartal (Wasser, Kanal, Abfall, Grundsteuer)

### Raumaufteilung:

### Erdgeschoß:





- Wohn-Esszimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit WC

#### **Kellergeschoß:**

- Lagerraum

Es besteht die Möglichkeit einen überdachten Autostellplatz um ca. € 40,00 pro Jahr vom Gartenverein anzumieten.

Ein Energieausweis wurde nicht erstellt, da die Liegenschaft unter die Ausnahmebestände des § 5 EAVG fällt.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3130854?accessKey=68f4>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

#### **Infrastruktur:**

Supermärkte, Lokale, Banken, Ärzte, Schulen, etc. sind mit Auto, Rad oder fußläufig perfekt zu erreichen. In **ca. 3 Radminuten bei Bahn und Bus.**

#### **Anschlussstelle Korneuburg oder Strebersdorf.**

Die besondere Lage und die Nähe zu Wien bilden einen idealen Ort, um entspannt die Freizeit zu verbringen und erholen.





**Habe ich Ihre Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dem tollen Angebot!**

Freue ich mich auf Ihren Anruf unter M +43 664 88114529 oder Ihre E-Mailanfrage an [mario.reinsperger@sreal.at](mailto:mario.reinsperger@sreal.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **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 <4.000m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.