Leeres Entwicklungszinshaus mit 10 Wohnungen zu verkaufen



Objektnummer: 248

Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1900
Zustand:	Rohbau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	395,00 m²
Nutzfläche:	450,00 m²
Garten:	400,00 m²
Kaufpreis:	999.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Gaia

Gaius Immobilien GmbH
Mitterweg 25
2486 Siegersdorf

H +43 676 6464720

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











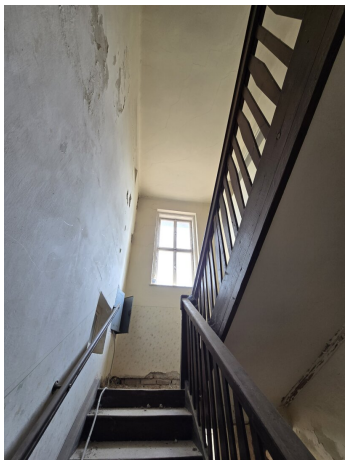


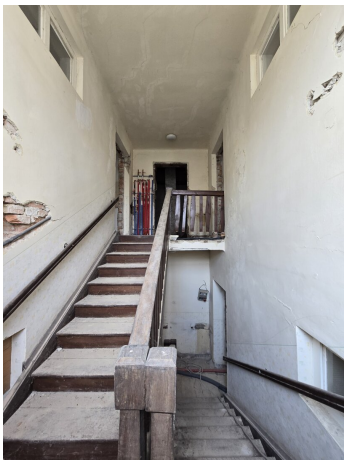
















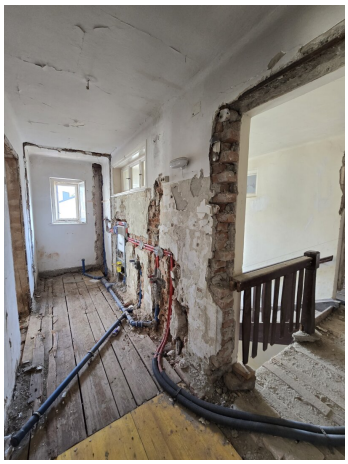














































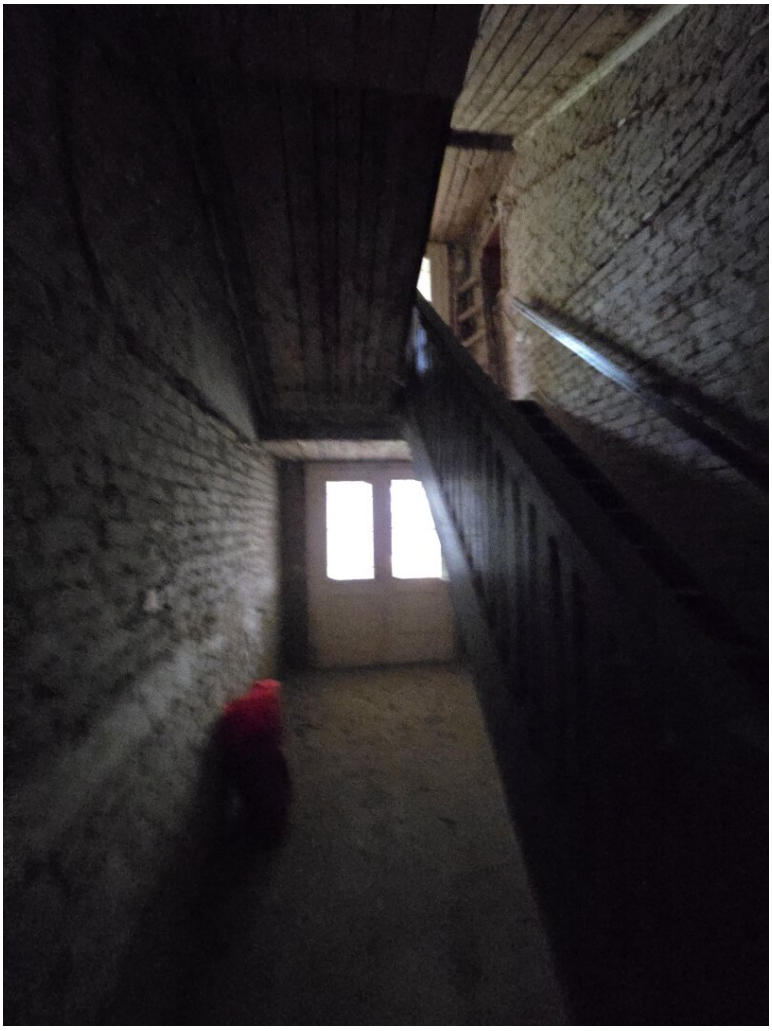


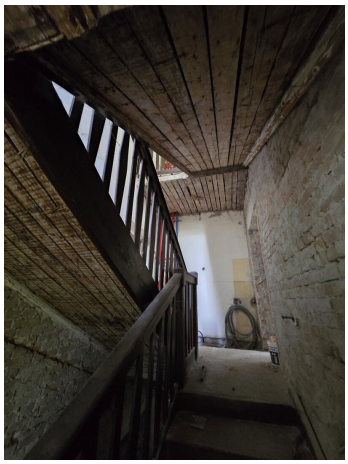
























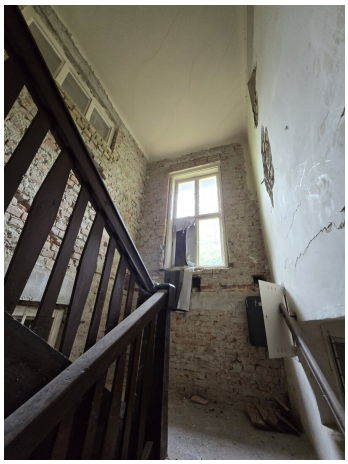


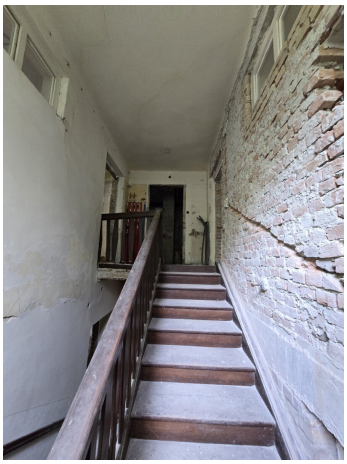












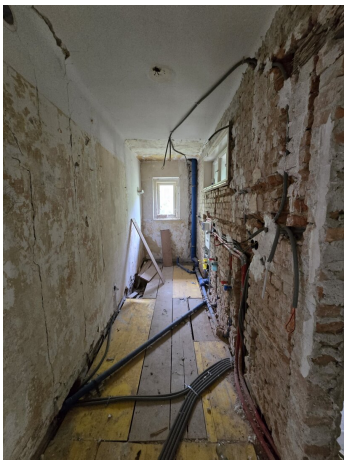










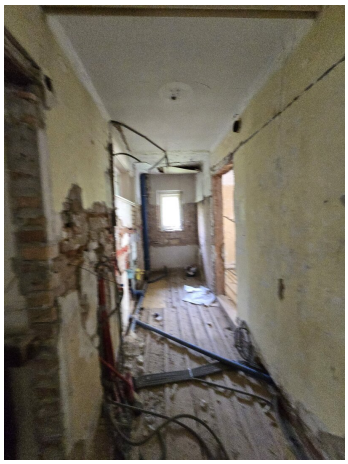


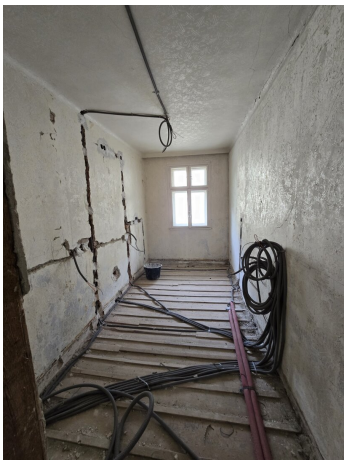






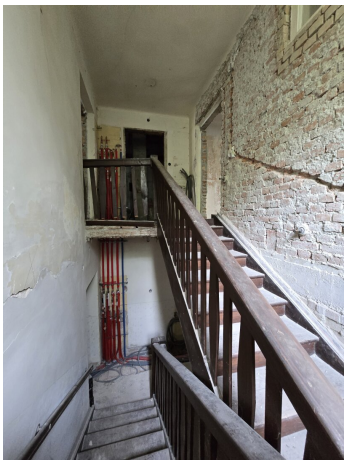


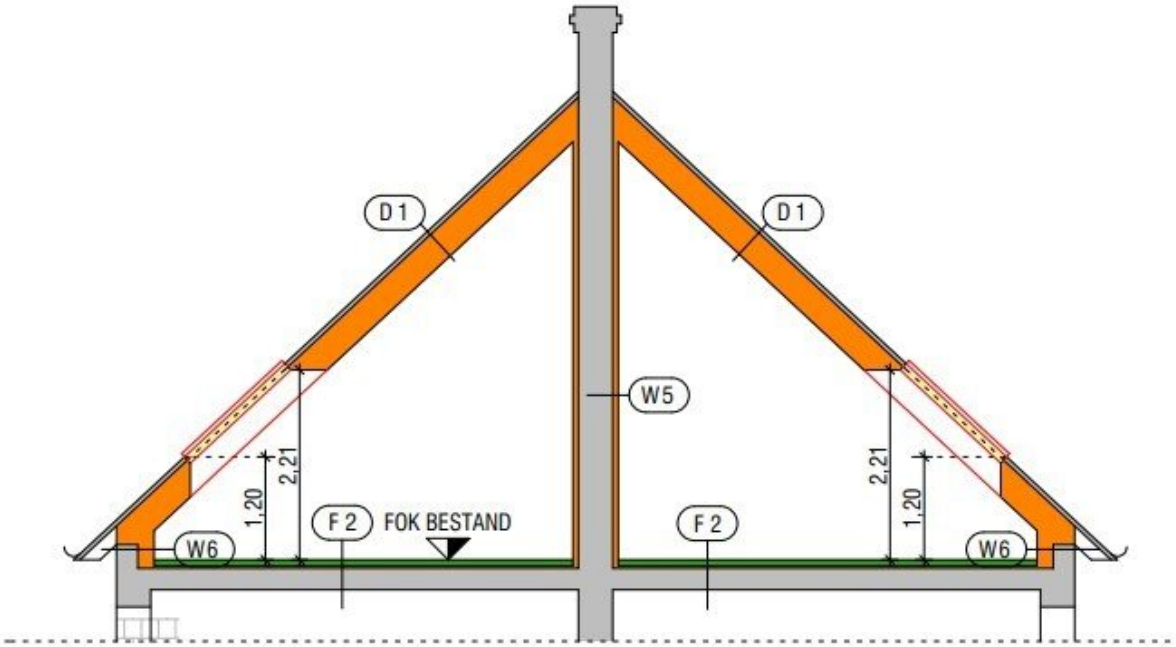




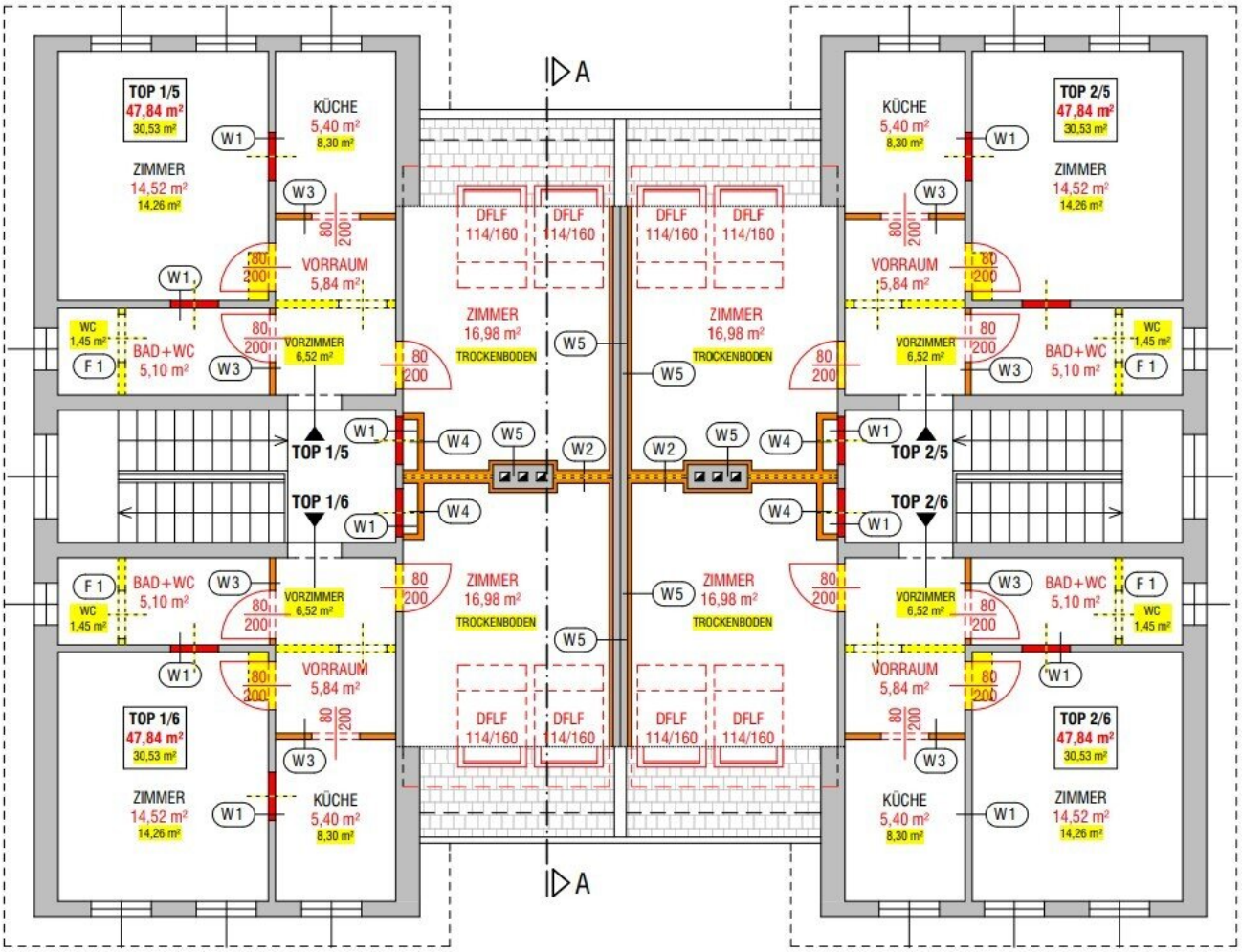




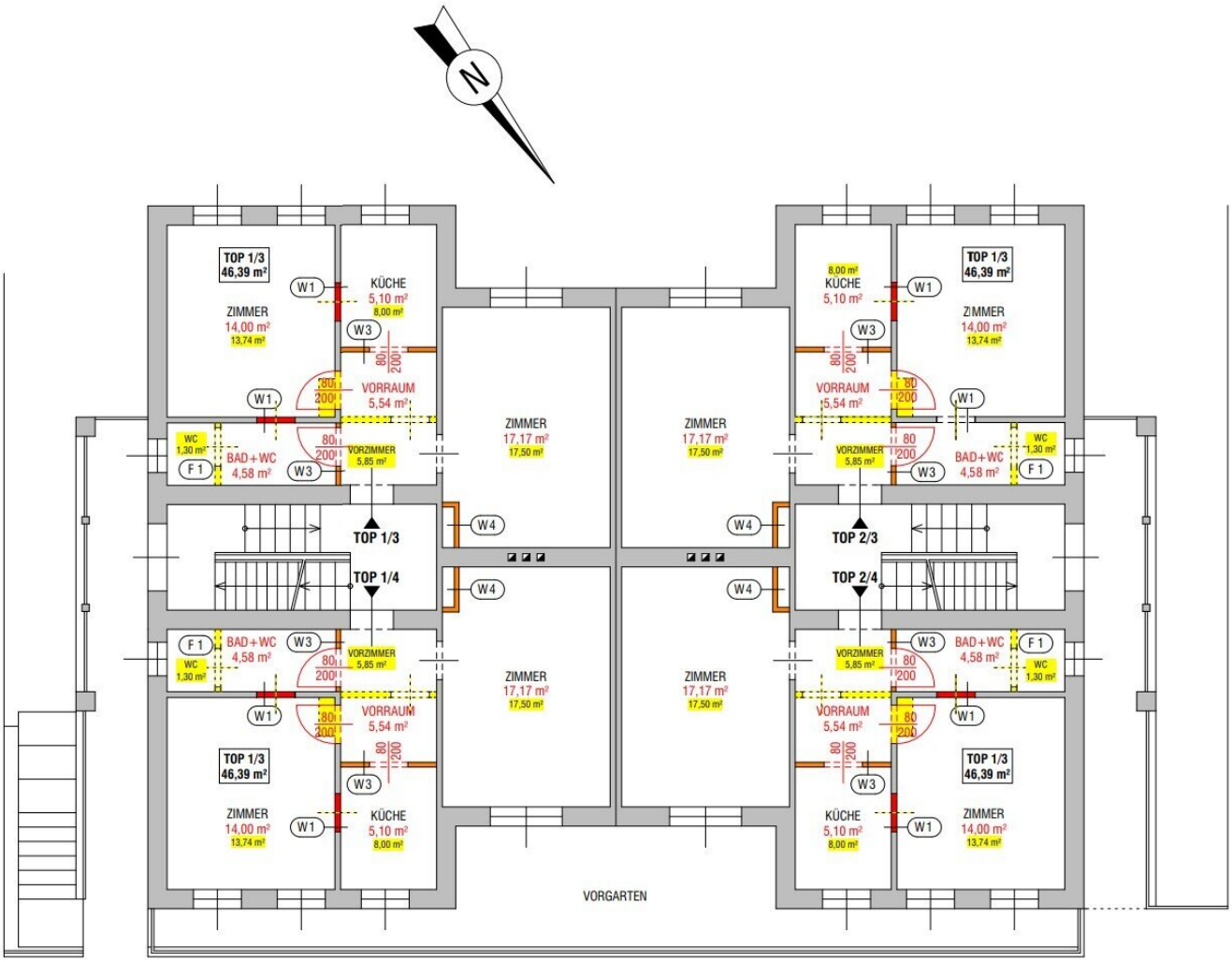




SCHNITT A

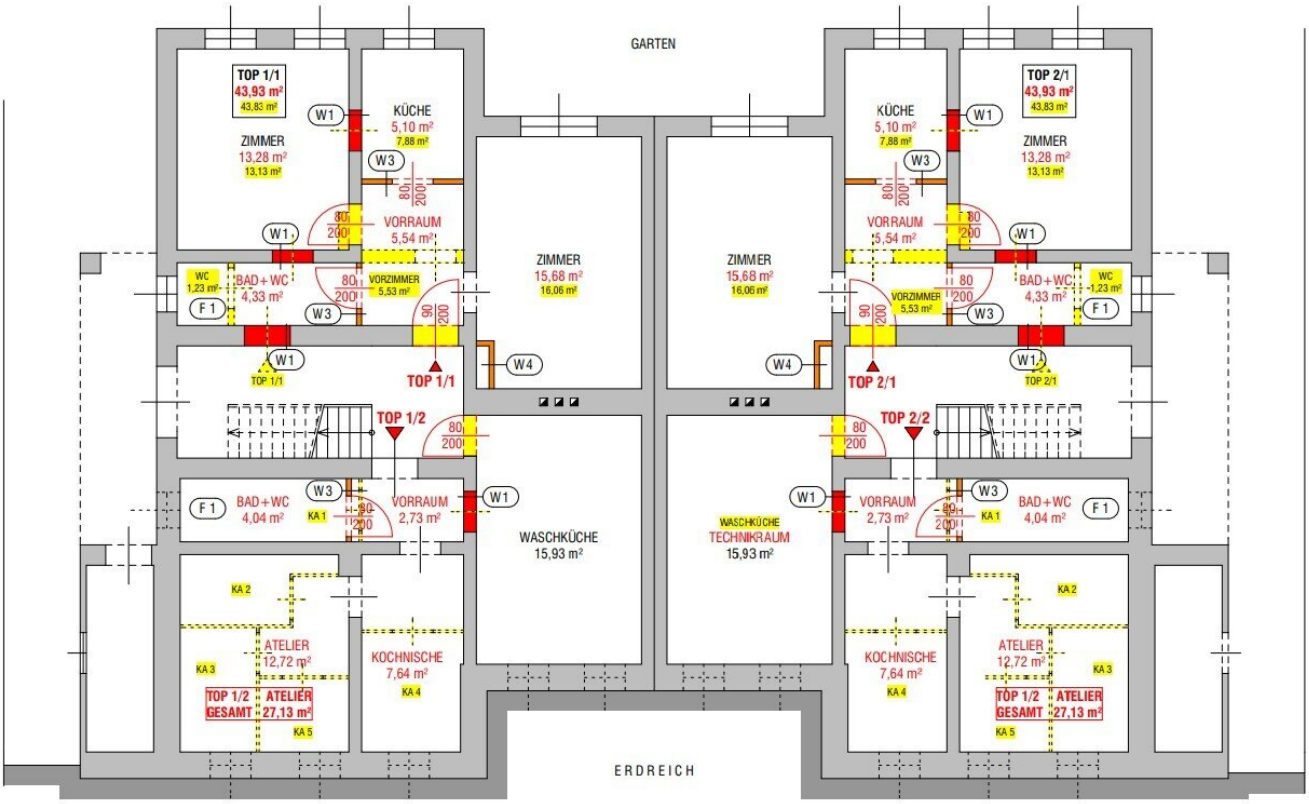

TOP 1/5
47,84 m²
30,53 m²
ZIMMER
14,52 m²
14,26 m²
KÜCHE
5,40 m²
8,30 m²
VORRAUM
5,84 m²
VORZIMMER
6,52 m²
BAD+WC
5,10 m²
WC
1,45 m²
ZIMMER
16,98 m²
TROCKENBODEN
DFLF
114/160
TOP 1/6
TOP 2/5
TOP 2/6
A
W1
W2
W3
W4
W5
F 1
80
200

MANSARDE



ERDGESCHOSS

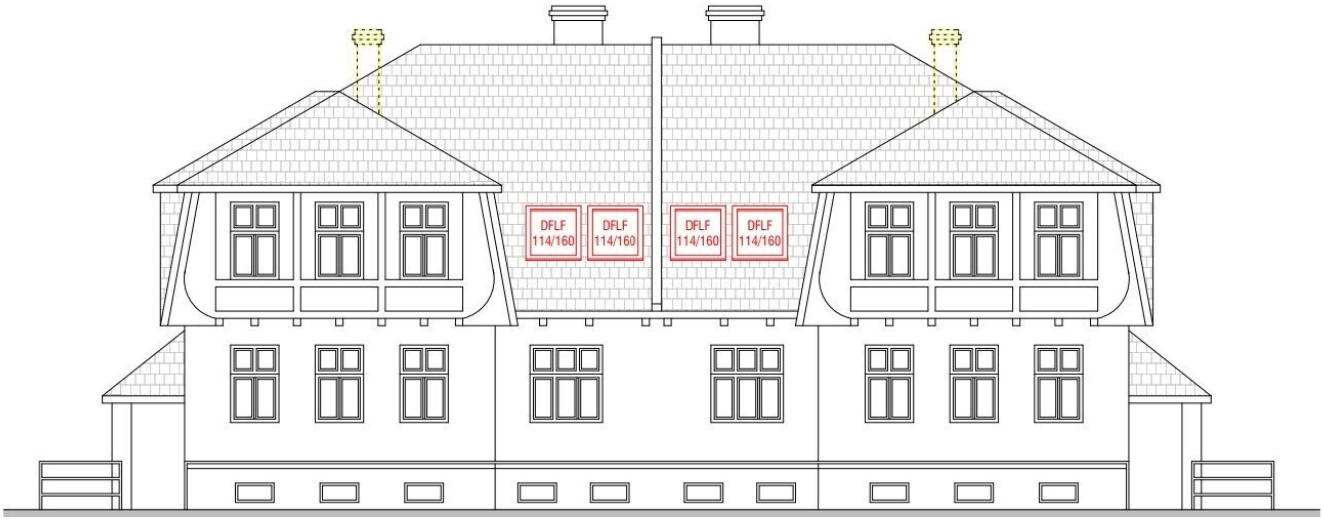
KELLERGASSE



UNTERGESCHOSS



GARTENANSICHT



STRASSENANSICHT

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine attraktive Bauträgerliegenschaft in Langenzersdorf, mit Blick auf den Bisamberg und im beste Lage, zum Kauf anzubieten.

Auf dem 865 m² umfassenden Grundstück befindet sich ein schönes Gebäude aus dem späten 19. Jahrhundert mit symmetrischem Bauplan, der sich straßenseitig über 2 und gartenseitig über 3 Etagen erstreckt. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Insgesamt ist in dem historischen Bestand die Nutzung von 10 Wohneinheiten auf ca. 465 m² bewilligt. Die vorliegende Einreichsplanung belässt weitgehend die räumliche Gliederung und sieht die behutsame Sanierung der architektonisch attraktiven Substanz vor.

Für alle komfort-relevanten Innenausbauten und Installationen ist hoher, moderner Standard vorgesehen. Der Garten eignet sich hervorragend für ruhige Gemeinschaftsnutzung oder als Anteile für die unteren Wohnungen.

Straßenseitig ist laut Auskunft des Bauamtes Langenzersdorf ein kleiner Streifen an das öffentliche Gut abzutreten, um die Gehsteigsituation zu optimieren. Eine Option zur vorliegenden Einreichsplanung stellt ein Abbruch-/Neubauprojekt dar. In diesem Fall sind die bauliche Ausnutzbarkeit und die Anzahl der bewilligungsfähigen Einheiten mit der Gemeinde separat zu prüfen.

Langenzersdorf ist eine Marktgemeinde im Bezirk Korneuburg. Sie liegt zwischen dem nördlichen Donauufer und dem Bisamberg. Im Südosten grenzt die Gemeinde direkt an die Floridsdorfer Bezirksteile Strebersdorf und Stammersdorf.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap