EINFAMILIENHAUS mit POOL und GARTEN auf 1000 m² Pachtgrund - Einmalige Gelegenheit



Objektnummer: 5570/639

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Praunstraße

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2103 Langenzersdorf

Baujahr: 1980

Zustand: Sanierungsbeduerftig

 Wohnfläche:
 176,66 m²

 Nutzfläche:
 220,84 m²

 Zimmer:
 4,50

Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 1

Terrassen: 1
Stellplätze: 2

Garten: 766,00 m²

Heizwärmebedarf: D 131,30 kWh / m² * a

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH Würzburggasse 4 / 7 1130 Wien

T +43 6605195782

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



















































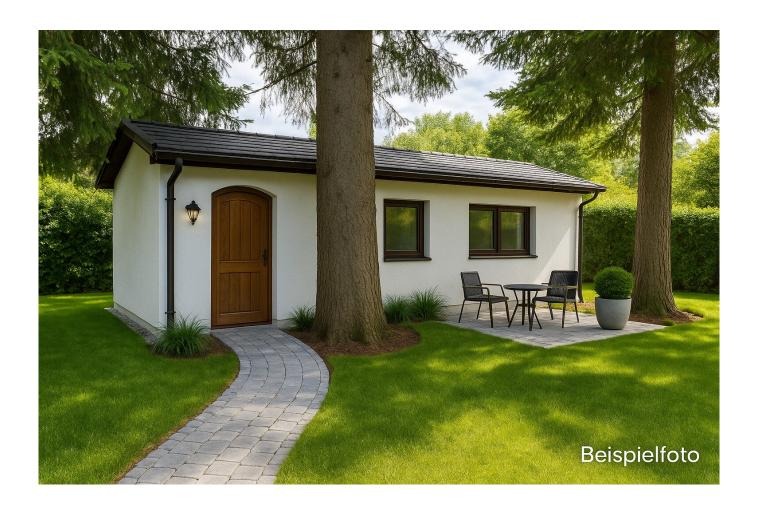






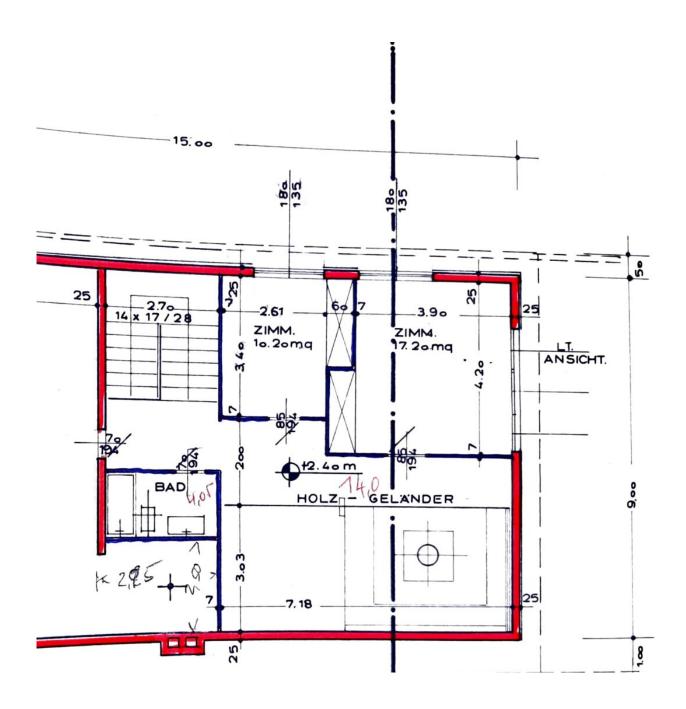


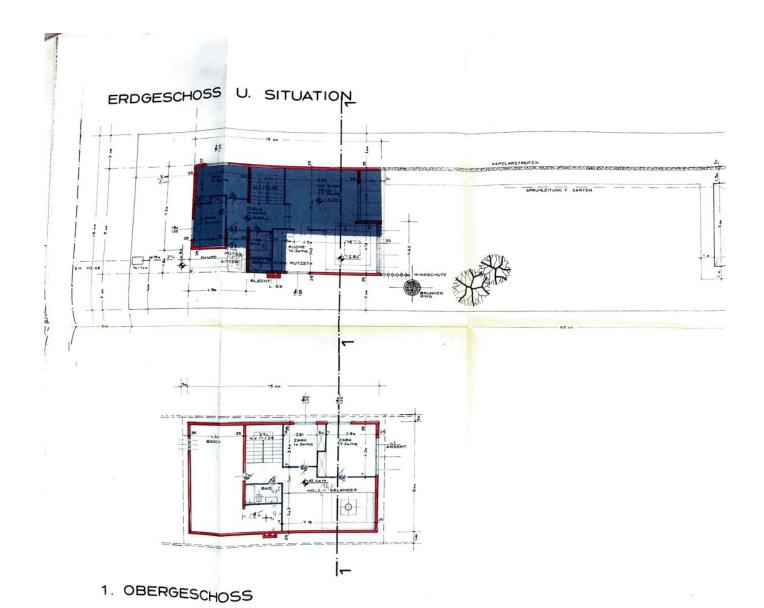


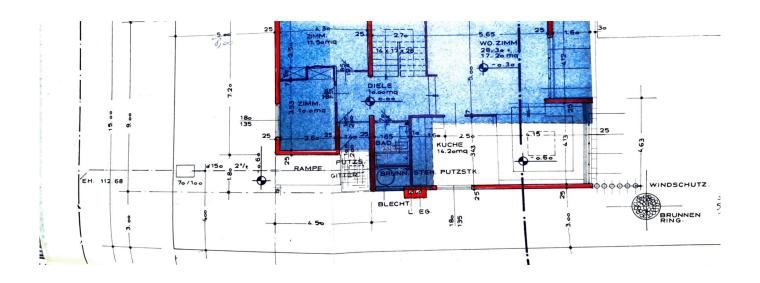












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Langenzersdorf, einem charmanten Ort in Niederösterreich!

Dieses **Einfamilienhaus** bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit einer großzügigen Fläche von **176,66 m²** und einem attraktiven Kaufpreis stellt dieses Objekt eine seltene Chance auf dem Immobilienmarkt dar.

Obwohl das Haus **sanierungsbedürftig** ist, eröffnet es Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen in die Renovierung einzubringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Raum nach Ihren Wünschen gestalten und eine behagliche Atmosphäre schaffen, die perfekt zu Ihnen und Ihrer Familie passt. Ob Sie eine moderne, offene Wohnküche planen oder einen gemütlichen Rückzugsort im Wohnzimmer mit Kamin gestalten möchten – hier haben Sie die Freiheit, Ihre Kreativität voll auszuleben. Beheizt wird das Objekt durch eine **Gasetagenheizung**.

Aufteilung:

- Zimmer 1 EG
- Zimmer 2 EG
- Wohnzimmer mit Kamin und Blick in den Garten EG
- Helle, großzügige Küche mit großem Fenster und Gartenblick EG
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC EG
- Zimmer 3 mit Ausblick auf Garten und Pool 1. Stock
- Zimmer 4 im 1. Stock ist einfach möglich
- Badezimmer mit Dusche und WC 1. Stock

Dachboden

Zusätzlich finden Sie im Garten ein ca. **55 m² großes Gebäude**, das ehemals als Werkstatt genutzt wurde, sowie ein kleines Gartenhäuschen für das Pool-Equipment. Das vorhanden **Pool** ist ebenfalls sanierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potenzial für entspannte Sommertage im Freien.

Die jährliche Pacht beträgt insgesamt € 9.600

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist unschlagbar. Langenzersdorf bietet eine hervorragende **Verkehrsanbindung** – mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell in Wien und genießen die Vorzüge der Großstadt, während Sie gleichzeitig in einem ruhigen Vorort wohnen. Die Umgebung ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft und einer hohen Lebensqualität.

Für Familien ist die Nähe zu **Schulen und Kindergärten** (ca. 400 Meter) von unschätzbarem Wert. Ihre Kinder können bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Schule gelangen. Auch der **Nahversorger**, ein Supermarkt, ist in der Nähe und ermöglicht Ihnen eine stressfreie und zeitsparende Besorgung Ihres täglichen Bedarfs.

Langenzersdorf selbst bietet eine Vielzahl an **Freizeitmöglichkeiten**. Genießen Sie entspannte Spaziergänge in der Natur, erkunden Sie die umliegenden Weinberge oder nutzen Sie die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote in der Umgebung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in erstklassiger Lage zu erwerben. Erwecken Sie dieses Haus zu neuem Leben und gestalten Sie es zu einem Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Familienglück gedeiht.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren! Ihr neues Zuhause in Langenzersdorf wartet auf Sie!

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 <1.250m Apotheke <1.250m Klinik <5.250m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität <2.250m Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.250m Bank <1.250m Post <1.250m Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <2.750m U-Bahn <5.750m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap