

**EINFAMILIENHAUS mit POOL und GARTEN auf 1000 m<sup>2</sup>  
PACHTGRUND - RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG**



**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                      |
| Stellplätze:                  | 2                      |
| Garten:                       | 766,00 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | D 131,30 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,55                 |
| Kaufpreis:                    | 189.000,00 €           |
| 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.











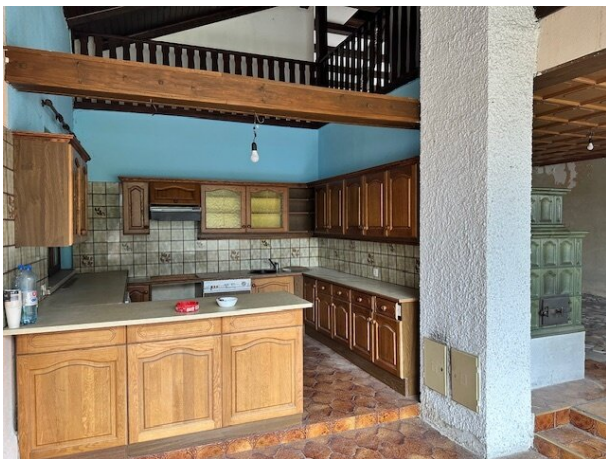






















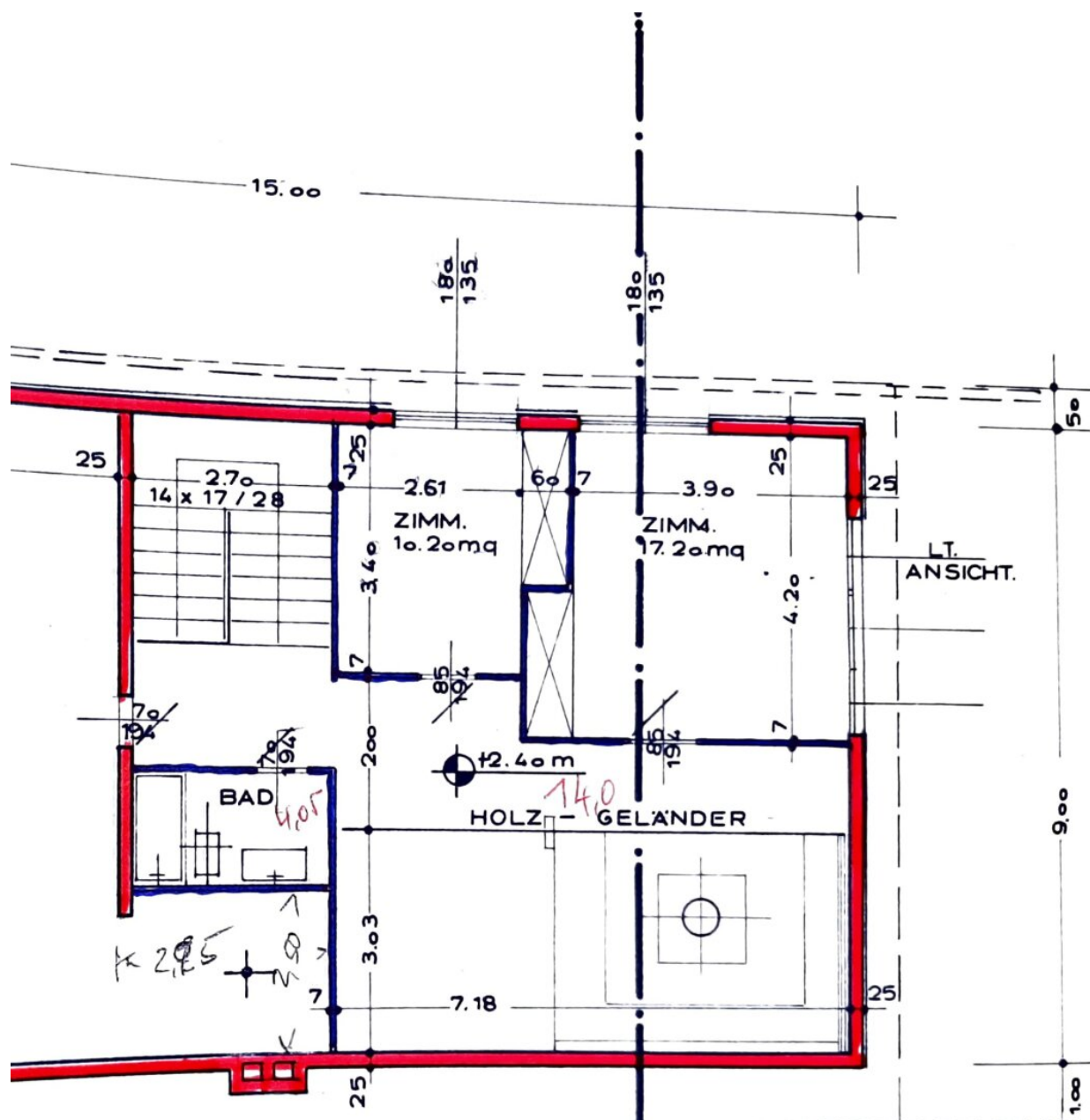






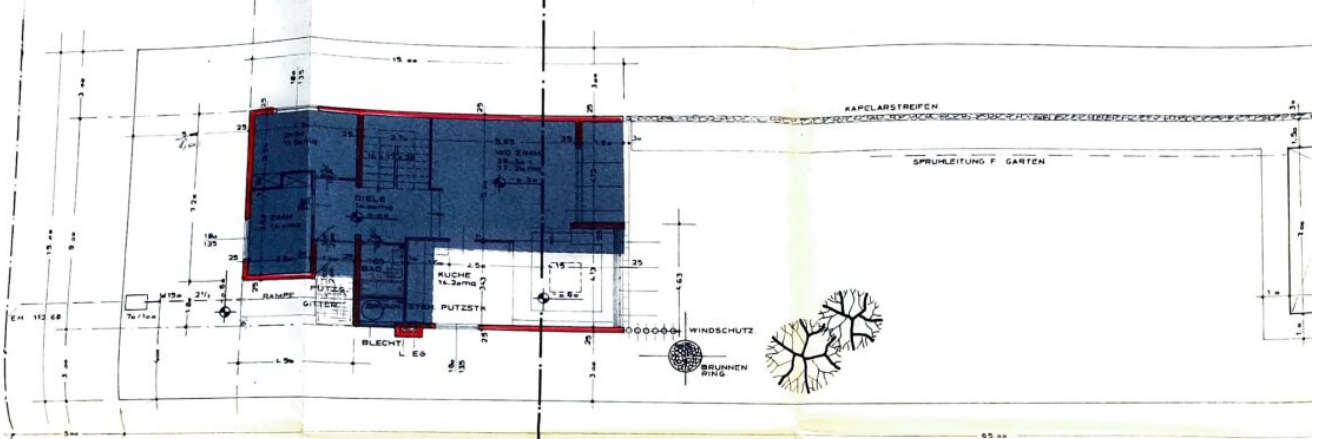




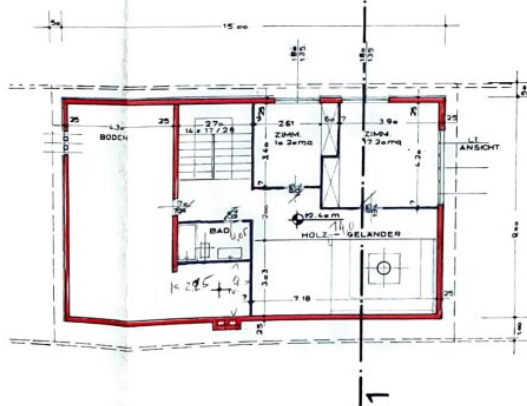




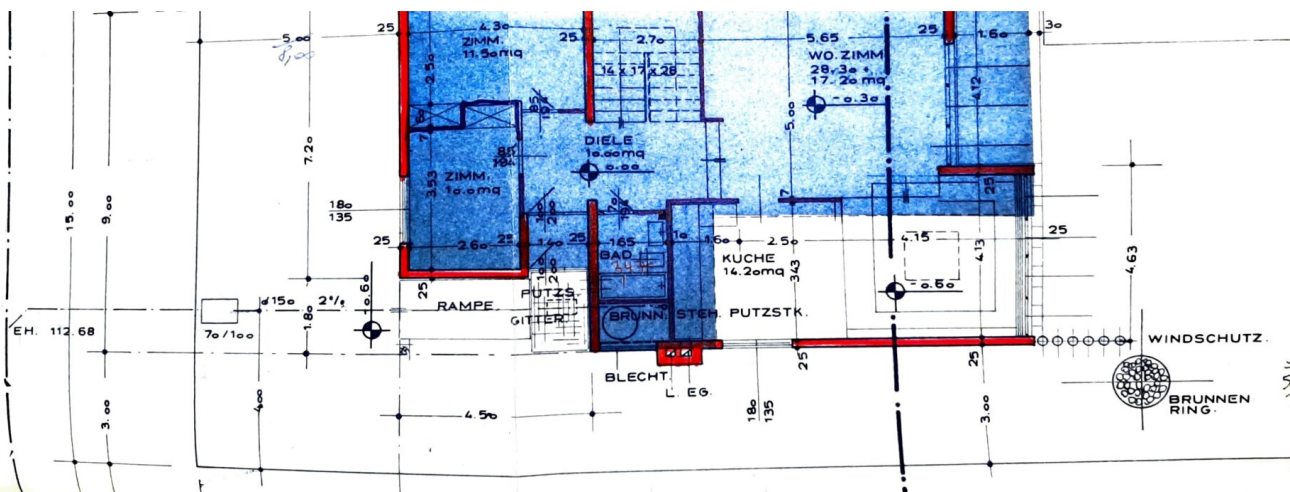
# ERDGESCHOSS U. SITUATION



## 1. OBERGESCHOSS







# 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 m<sup>2</sup> großes Gebäude**, das ehemals als Werkstatt genutzt wurde, sowie ein kleines Gartenhäuschen für das Pool-Equipment. Das vorhandene **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**

Bank <1.250m

Geldautomat <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