

## Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Waldrandlage



Objektnummer: 6508

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



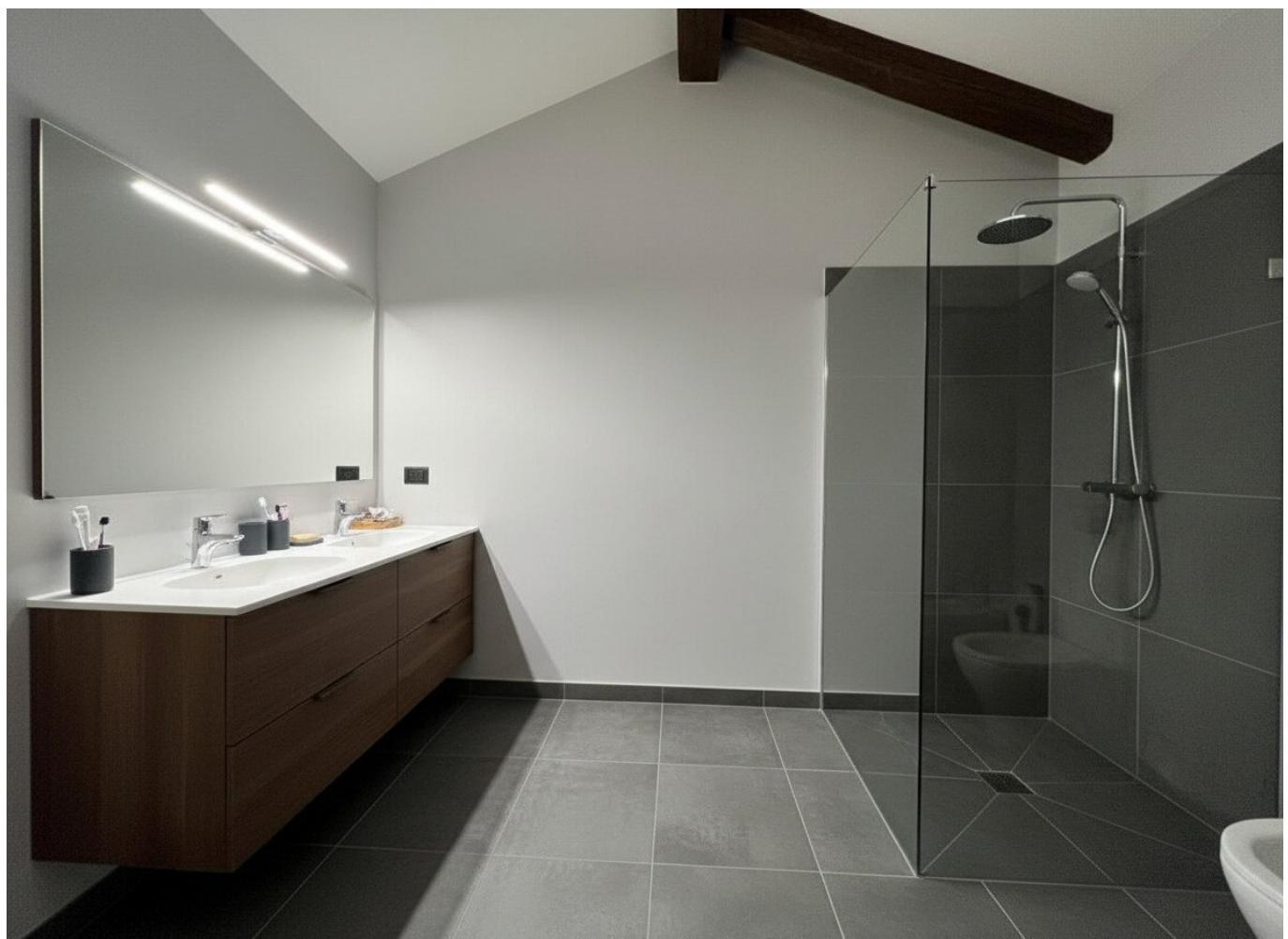
**Manuel Plachner**

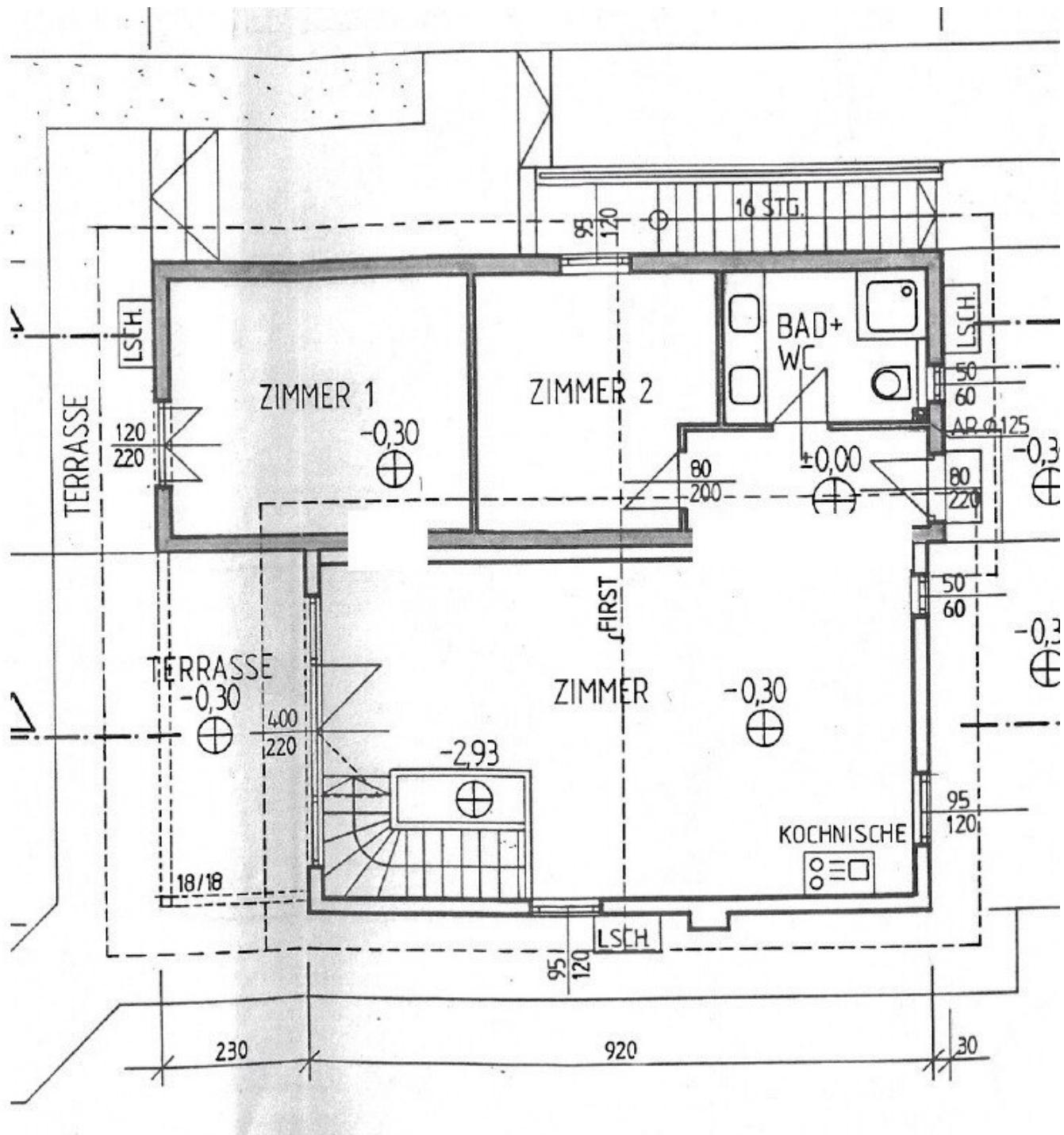
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

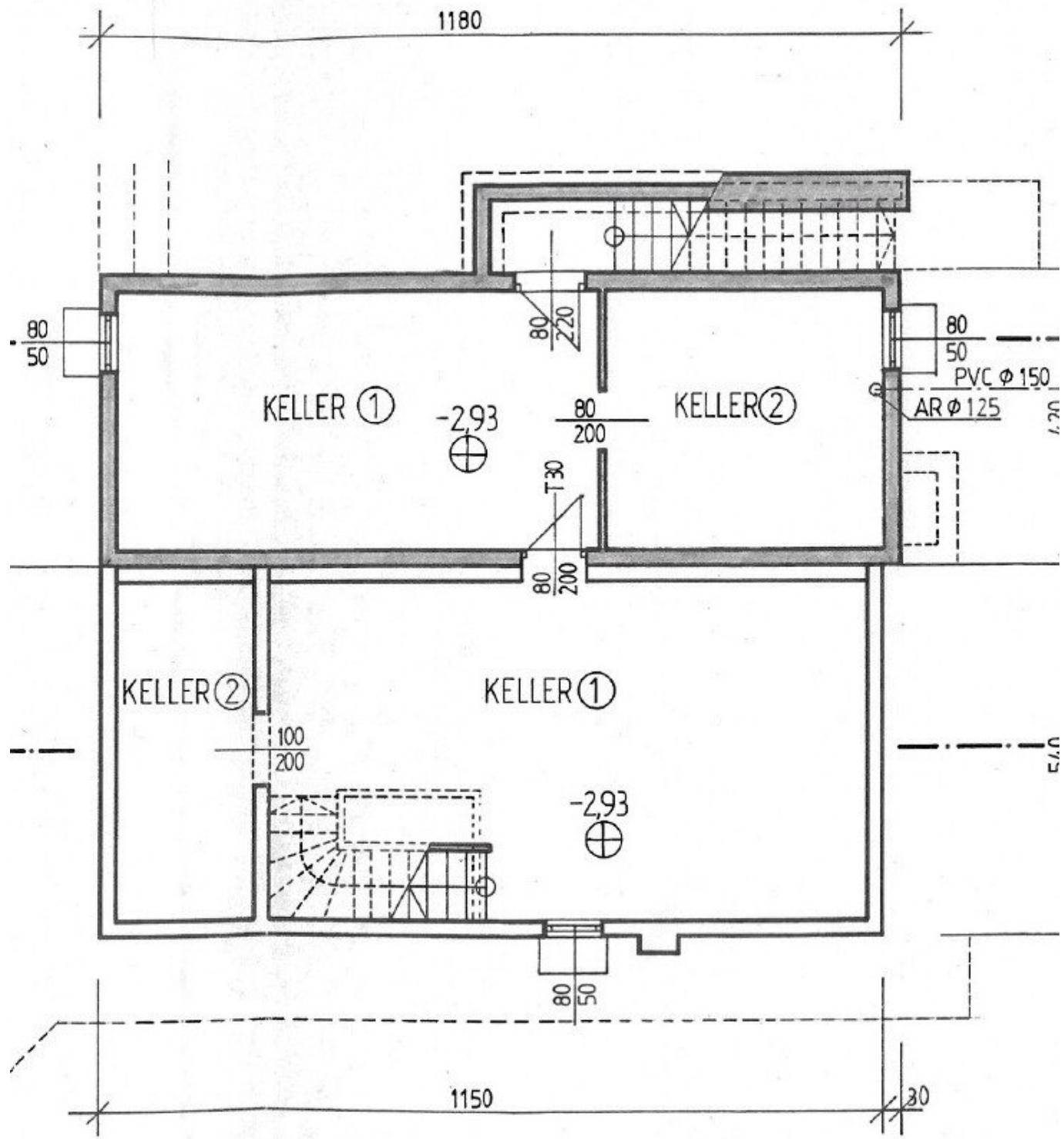
T +43 1 409 84 00











# Objektbeschreibung

## Kurzbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Kleingarten-Ensemble: zwei aneinander gekoppelte Kleingarten-Häuser auf einem weitläufigen, eingefriedeten Grundstück (bestehend aus **insgesamt 3 Parzellen**) in ruhiger Siedlungslage von Langenzersdorf. Die Liegenschaft ist **sanierungsbedürftig**, bietet jedoch mit **großem Garten, überdachtem Außenpool** und **viel Bestandsfläche** ausgezeichnete Entwicklungsmöglichkeiten – ideal für handwerklich versierte Eigennutzer:innen, oder alternativ, um durch einen Abriss & Neubau sich sein eigenes Refugium zu errichten.

## Highlights

- **Zwei verbundene Kleingarten-Häuser** – seltene Kombination, vielfältige Nutzungsideen (Mehrgeneration, Wohnen & Arbeiten, etc.).
- **Großer Garten** mit Rasenflächen, Baumbestand und Privatsphäre.
- **Überdachter Außenpool** (Schiebe-Überdachung)
- **Rustikale Sichtbalken-Atmosphäre** im Innenbereich, Galerie/Empore.
- **Geräumige Wohnküche** in U-Form mit Vollholzfronten.
- **Bad mit Doppelwaschtisch** und Dusche; zusätzliche Sanitärfächen möglich.
- **Dachflächenfenster** im Obergeschoss/Atelierbereich; viel Tageslicht.
- **Photovoltaik-Module am Dach**
- **Ruhige Siedlungslage** mit schneller Anbindung Richtung Wien.

Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <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