# Haus auf Eigengrund mit Altbauflair!



1a Garten

Objektnummer: 1619/7873

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2103 Langenzersdorf

Baujahr: 1900

**Zustand:** Teil\_vollrenovierungsbed

Wohnfläche: 200,00 m²
Nutzfläche: 400,00 m²

Zimmer: 7
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1

**Keller:** 150,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: G 308,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Kaufpreis:** 598.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Hubert Koller**

RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH Gentzgasse 13 1180 Wien

T +43 (0)1/470 25 00







































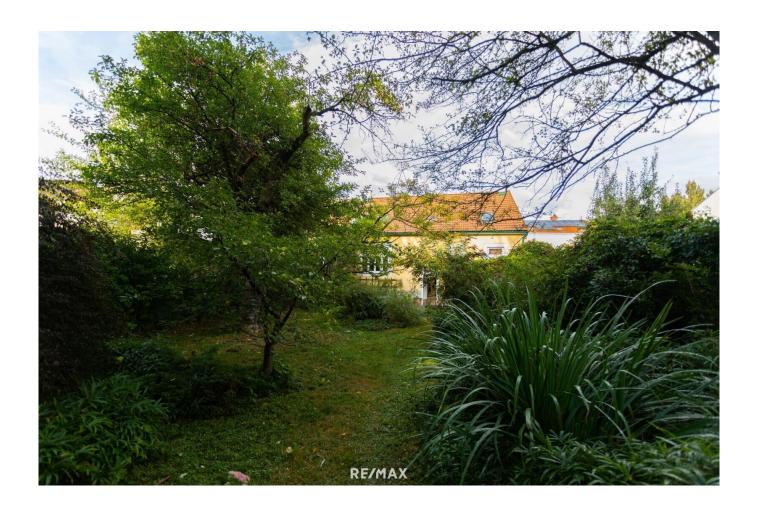






























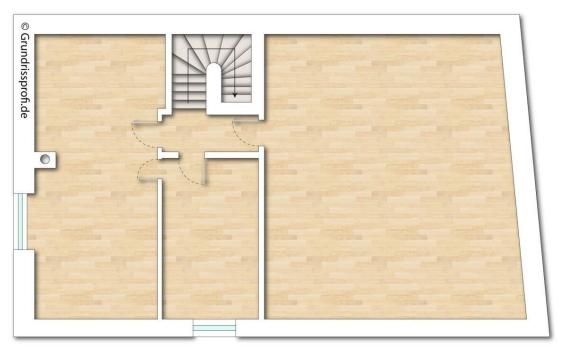














### **Objektbeschreibung**

608 m<sup>2</sup> Eigengrund mit Haus!! gibts nicht so oft in Langenzersdorf!

Verkauft wird ein Haus auf 608m<sup>2</sup> Eigengrund in Langenzersdorf mit Sanierungsbedarf.

Das Altbauhaus aus ca. 1900 wurde immer wieder saniert. Zuletzt etwa das Dach, teilweise Fenster, Bad, WC etc.

Durch die hohen Räume und die klassisch-gute Raumaufteilung finden Sie hier viel Potenzial für Ihre individuelle Gestaltung und Nutzung.

#### Raumaufteilung:

Erdgeschoss: 4 Zimmer, 1 Esszimmer, Küche, Bad, WC

Dachgeschoss-Teilausbau: 2 Zimmer und ca. die Hälfte als Rohdachboden

Der Garten birgt aufgrund seiner Größe extrem viel Potenzial. Ein Ausgang in den Garten ist über die Küche und der Hauptausgang über den Vorraum möglich.

#### Die Highlights auf einen Blick:

- Haus auf 608 m<sup>2</sup> Eigengrund
- Vollunterkellert
- Langenzersdorf mit Top Anbindung nach Wien
- Donauinselnähe
- alle erdenklichen Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Baumärkte, Drogerien, Apotheke, Möbelhaus, etc.)
- Naherholungsgebiet am Bisamberg
- Heurigengegend

#### Anbindung und Umgebung

- S-Bahn Station mit perfekter Wien-Anbindung nur 5 Gehminuten
- Busanbindung 130 m entfernt
- die nächste Einkaufsmöglichkeit ist nur 5 Gehminuten entfernt
- Gemeindeamt, Arzt, Bäcker etc. ebenfalls 5 Gehminuten
- Seeschlacht Naherholungsgebiet

- Bisambergnähe (Radfahren, Wandern)
- Heurigengegend

Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien:

- 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis
- Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens
- max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <6.000m Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <3.500m U-Bahn <7.000m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap