

Haus auf Eigengrund mit Altbaufair!



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:	137,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	140,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 308,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

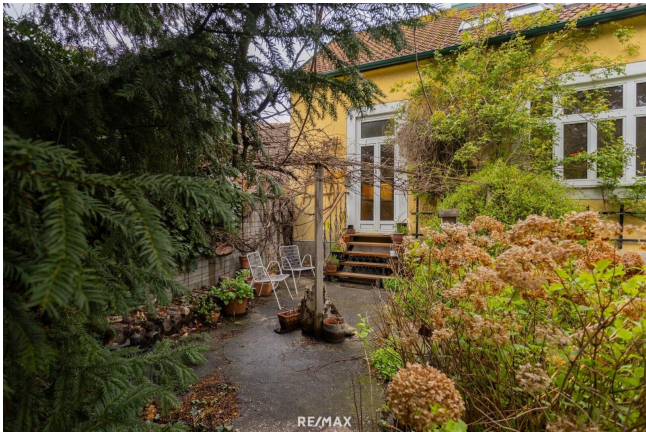
Ihr Ansprechpartner



Hubert Koller

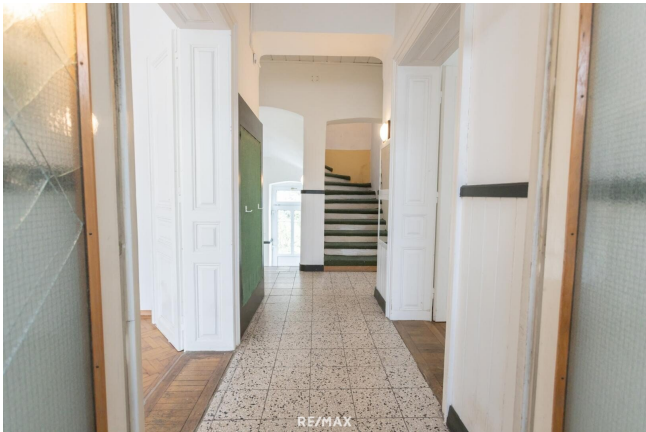
RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH
Gentzgasse 13
1180 Wien

T +43 (0)1/ 470 25 00















Sie suchen einen Käufer oder Nachmieter für Ihre Wohnung?

Melden Sie sich noch heute:

01 470 25 00



VERTRAUEN

ERFOLG

SICHERHEIT

FREUDE

RE/MAX

KUNDEN- BEWERTUNGEN



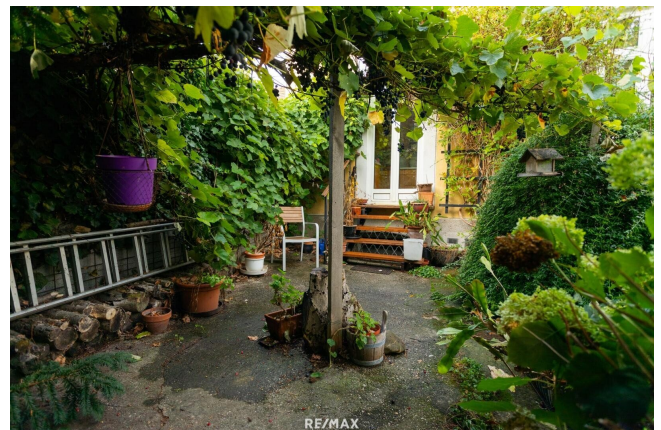
„Ich habe mich sehr
gut betreut gefühlt,
auf zwischenmenschlicher
Ebene sehr gut begleitet.“

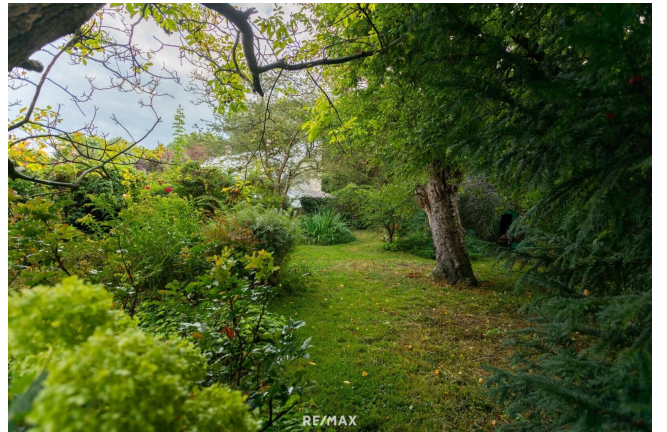
„Wurde bestens u. sehr
professionell betreut“

„Es tut mir leid,
KEINE Klagen“

„sehr kompetent, freundlich
und ausgezeichnete Beratung
und Betreuung!“

„extrem entgegenkommend“

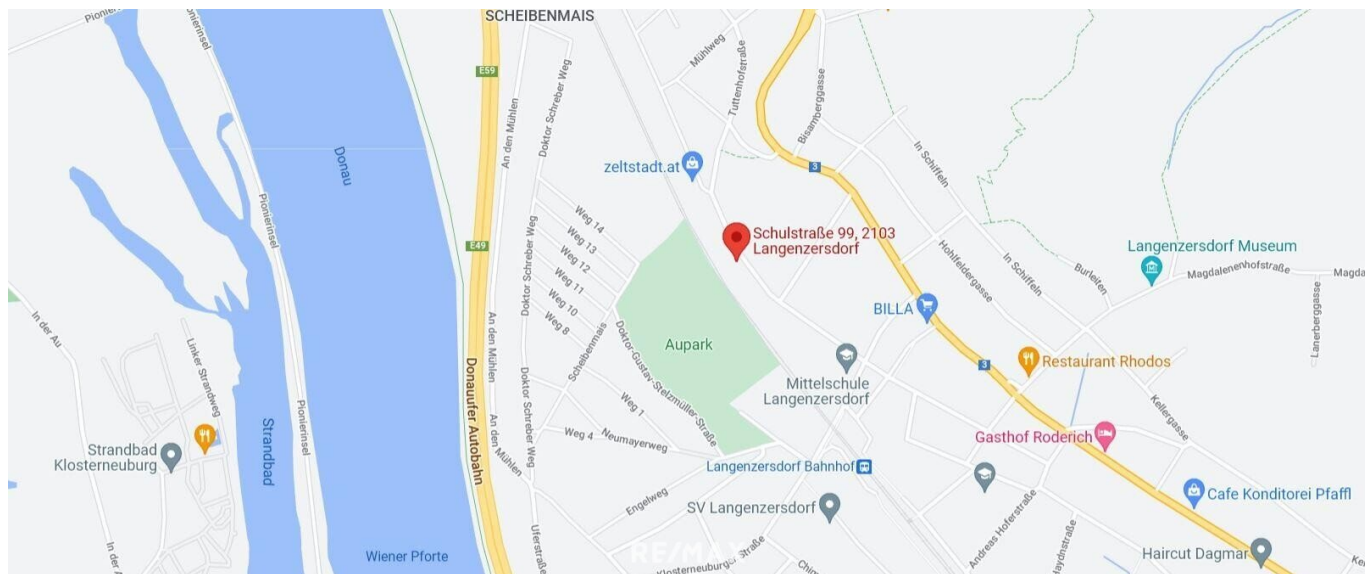




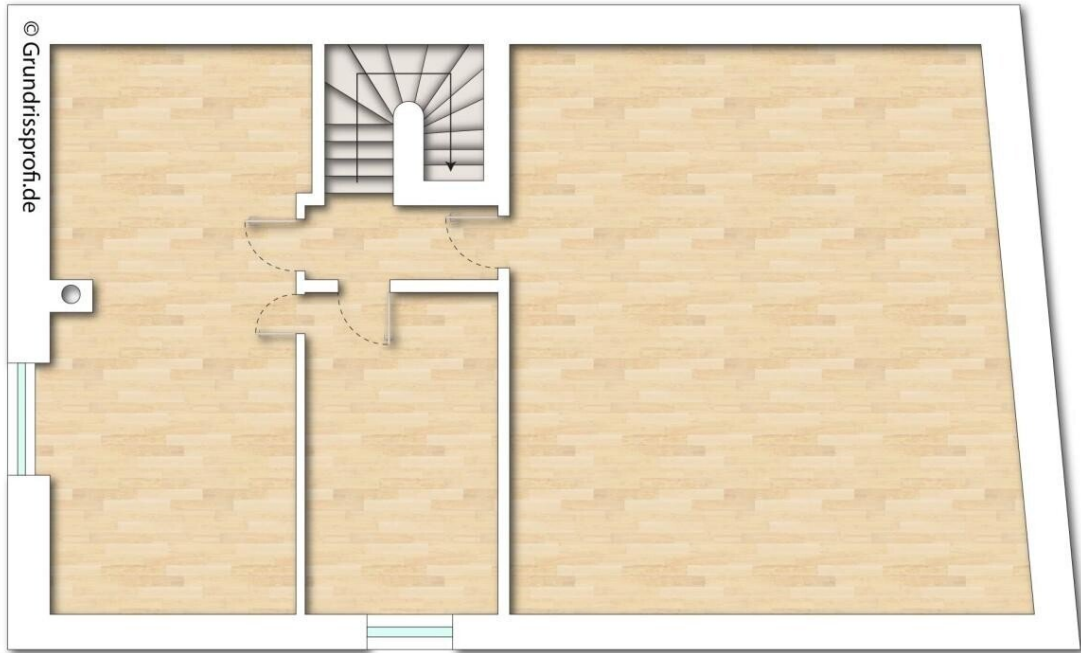












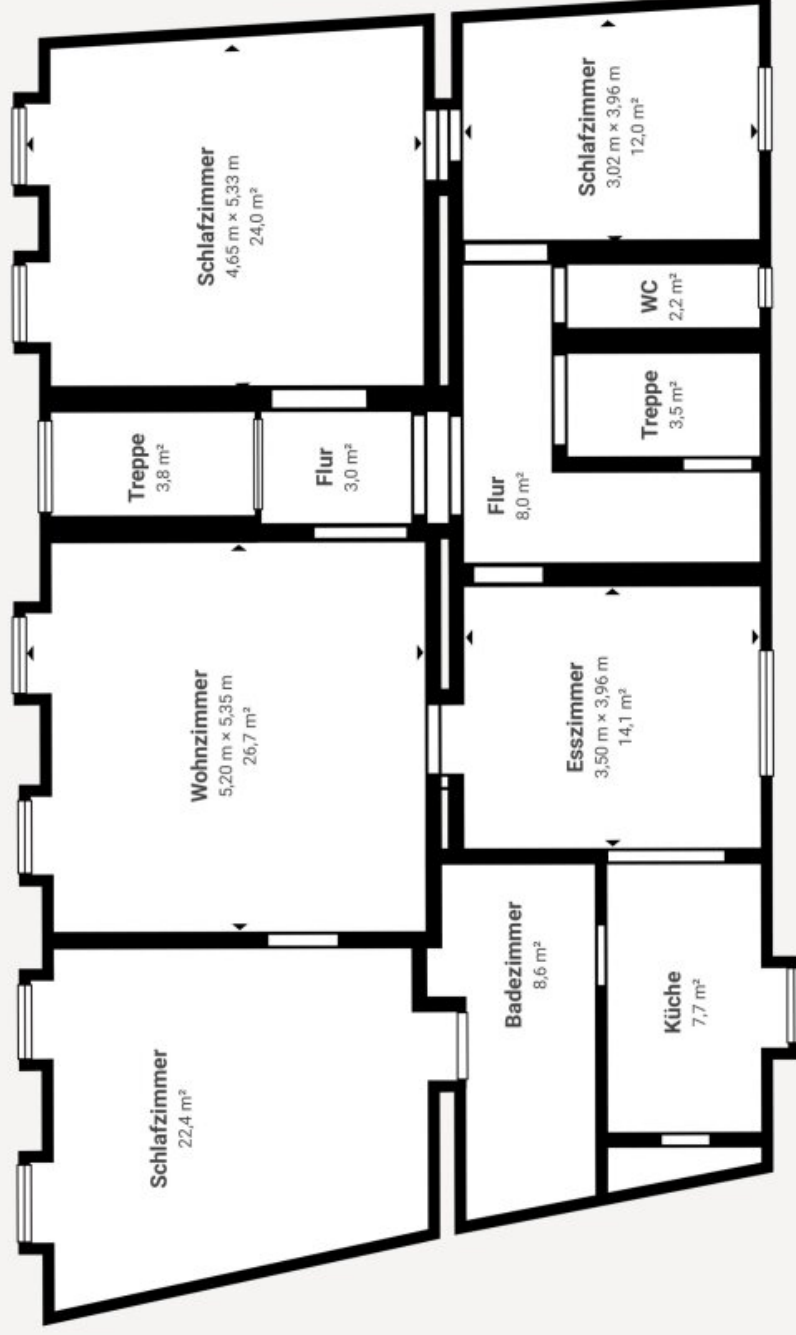
© Grundrissprof.de



Layout

Plan ohne Gewähr !!

Floor 1



Objektbeschreibung

608 m² Eigengrund mit Haus!!

gibts nicht so oft in Langenzersdorf!

Verkauft wird ein Haus auf 608m² 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 Hauptaushang über den Vorraum möglich.

Die angegebenen Flächen wurden anhand der vorhandenen Pläne vom Bauamt geschätzt und sind daher ohne Gewähr.

Die Highlights auf einen Blick:

- Haus auf 608 m² 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