

## Kleingarten-Baugrund in Waldrandlage



**Objektnummer: 6620**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<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  
H +43 699 12 55 87 28  
F +43 1 409 84 00 33

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



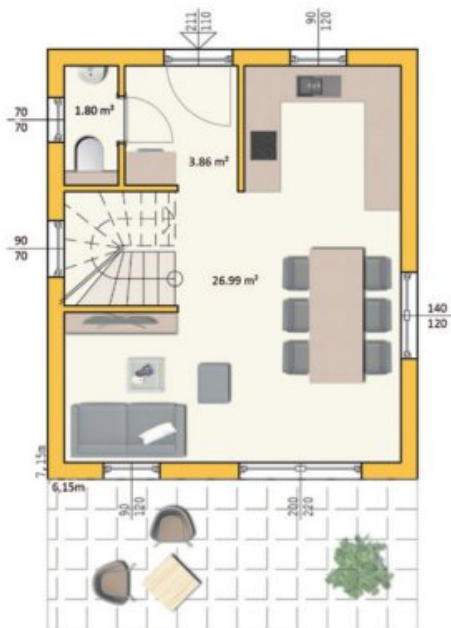
# NÖ37 NEU

## KLEIN(GARTEN)HAUS

Beispielhaus:  
Mansardendach



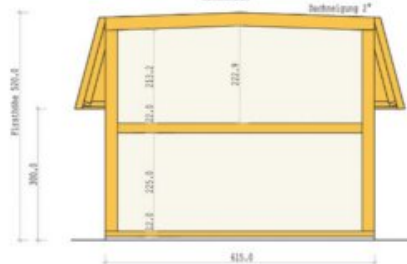
Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt



Schnitt

Maßstab 1:100

# Objektbeschreibung

## Gut geschnittene Kleingarten-Parzelle in familiärem Waldrand-Wohngebiet

In einer der begehrtesten Lagen Langenzersdorfs, liegt dieses **ca. 320m<sup>2</sup> große Baugrundstück** nur wenige Meter entfernt vom **Aupark, oder der Donau**.

Aktuell ist es noch im Bestandteil der Gesamtliegenschaft mit 1.605m<sup>2</sup>, wird nach Ankauf dann von diesem vermessen und abgetrennt.

### **BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT:**

Gkg (Grünland Kleingärten)

Vorschriften laut Kleingartengesetz bzw. Informationsblatt der Gemeinde Langenzersdorf:

- Bebauungsdichte max. 20%
- Innen-Grundfläche max. 37m<sup>2</sup>
- Traufenhöhe max. 3,8m
- Firsthöhe max. 5,2m
- Terrasse max. 16m<sup>2</sup> versiegelt

Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**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 <5.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap