

Klein aber oho – ganzjährig bewohnbares Gartenidyll



Objektnummer: 2147/41

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	1997
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	52,00 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	145.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



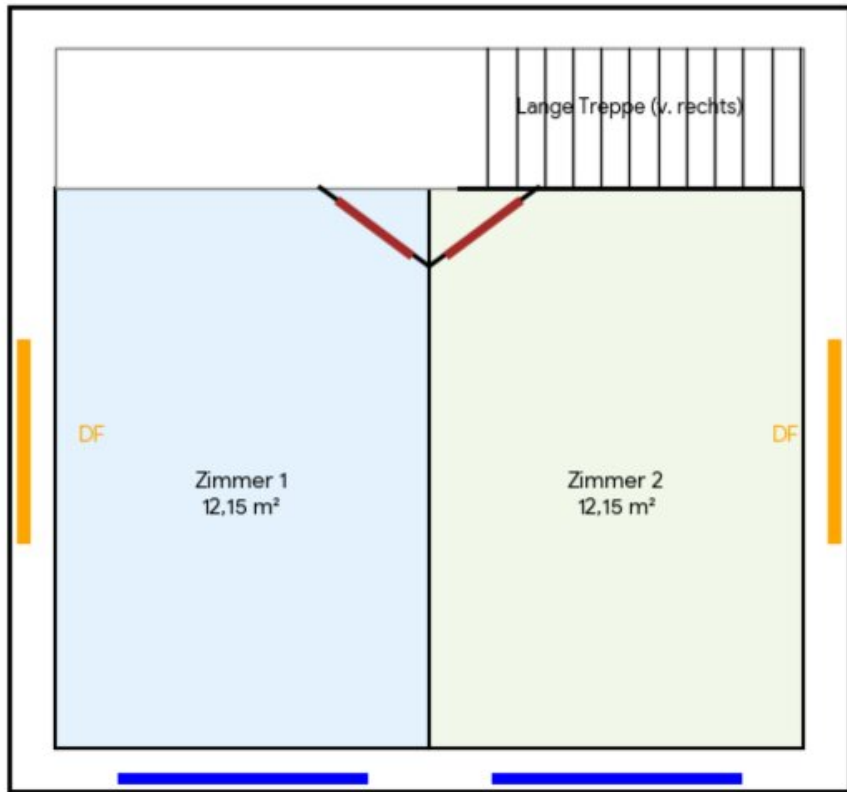
Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf









Objektbeschreibung

Klein, fein, ganzjährig bewohnbares Kleingartenhaus auf Pachtgrund

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Kleingartenhaus auf einem Pachtgrundstück in einer Kleingartenanlage.

Das aufrechte Pachtverhältnis läuft langfristig bis zum Jahr **2095** und bietet somit Planungssicherheit über viele Jahrzehnte.

Auch der Garten lädt zum Verweilen ein: Ein gewachsener Baumbestand mit einem Zwetschkenbaum sowie Weinreben verleiht dem Grundstück besonderen Charme. Darüber hinaus bietet der Garten ausreichend Platz für eine kleine eigene Anbaufläche – perfekt für Hobbygärtner/innen oder alle, die sich den Traum vom eigenen Grünraum erfüllen möchten.

Eckdaten:

- 240 m2 Pachtgrund – kein Eigengrund
- Laufzeit des Pachtvertrages: bis 2095
- Einmalige Einschreibgebühr in den Kleingartenverein: **€ 5.500 €**
- Derzeit jährliche Gesamtkosten zirka **€ 1.600€ (Pacht, Mitgliedsbeitrag, Betriebskosten)**
- Gastherme, Fußbodenheizung
- Fenster 2 -fach verglast
- Fassade wurde frisch gestrichen
- neuer Gartenzaun der Marke Gardi
- Gartenhaus

- Klimaanlage
- ein weiterer KFZ- Stellplatz kann angemietet werden
- Bauklasse I, es dürfen max. 62 m² Fläche verbaut werden
- Balkon-Solaranlage mit 800 Watt

Erdgeschoss:

Wohn – Küche, Terrasse überdacht

Badezimmer mit Badewanne, WC, Handwaschbecken

Obergeschoss:

Schlafzimmer mit Schrankraum

WC mit Handwaschbecken (sanierungsbedürftig)

Das Obergeschoss kann leicht in zwei Schlafzimmer geteilt werden, durch den Einbau von einem Dachfenster

Keller: vollunterkellert

Verkehrsanbindung: Die öffentliche Anbindung ist exzellent. Vom Bahnhof Maria Lanzendorf erreichen Sie den Wiener Hauptbahnhof in ca. 14 Minuten. Ergänzt wird das Angebot durch regionale Buslinien (z. B. 227) nach Wien-Oberlaa (U1). Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der S1 (Außenring-Schnellstraße), die eine optimale Vernetzung in alle Richtungen garantiert.

Hinweis: Ein Wasserschaden muss abgeklärt und saniert werden.

Die Liegenschaft überzeugt durch die ruhige Lage, viel Grün - ideal für alle, die dem Alltag entfliehen und sich ihren persönlichen Rückzugsort schaffen möchten.

Das Haus ist ganzjährig bewohnbar. Ein großer Spielplatz ist ebenfalls in der Anlage.

Die Grundsteuer für das Superädifikat und die Kanalgebühr wird direkt von der Gemeinde vorgeschrieben.

Für die Errichtung des Pachtvertrages sowie des Kaufvertrages fallen Vertragserrichtungskosten (Notar/Rechtsanwalt) sowie die gesetzliche Vergebühung an.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap