

## **Großzügiges Grundstück (1.845 m<sup>2</sup>) mit Bestandshaus | Ruhe, Grünlage & Entwicklungspotenzial**



**Objektnummer: 21973**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2435 Wienerherberg
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

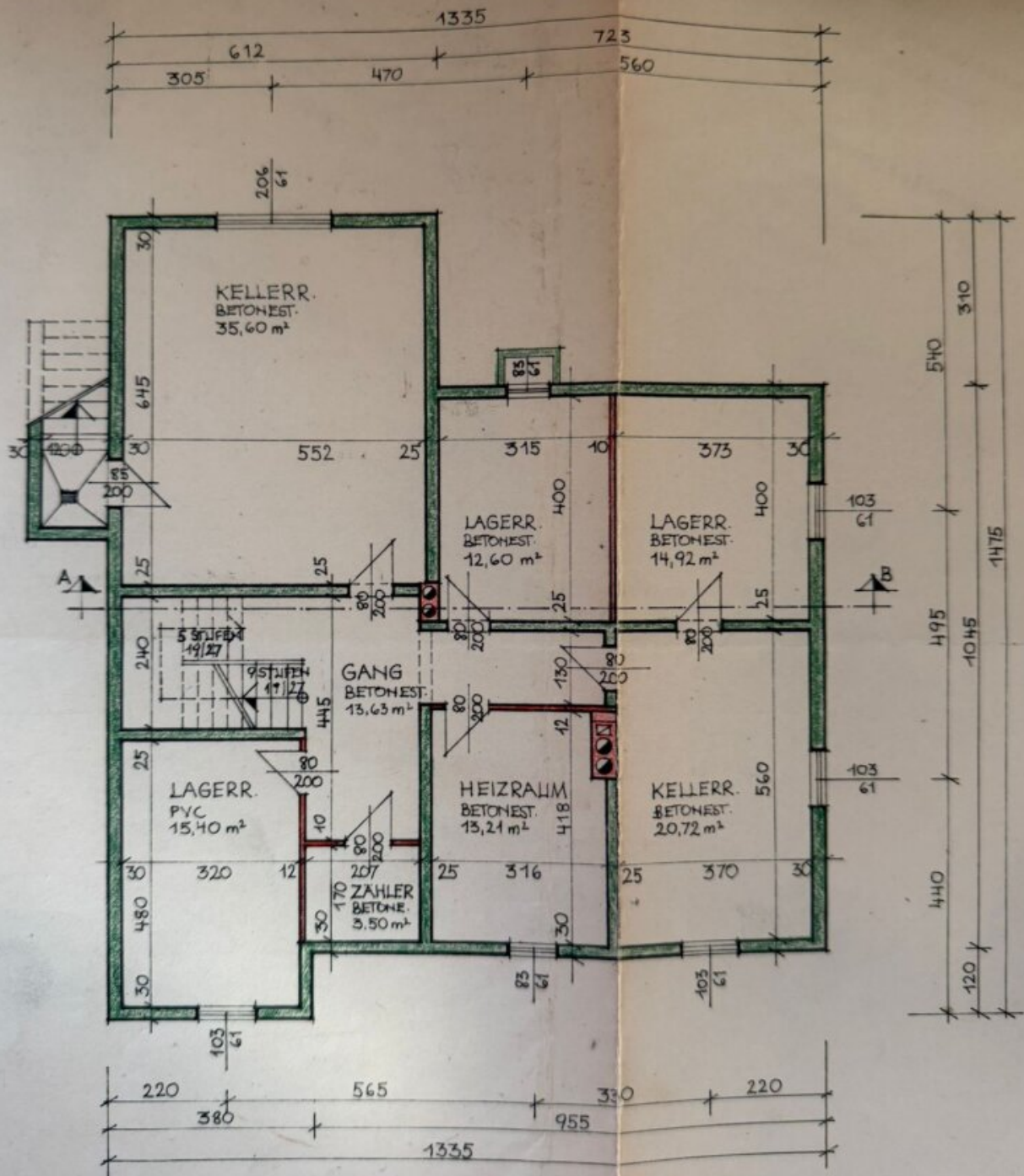






- zur Ab-

Keller

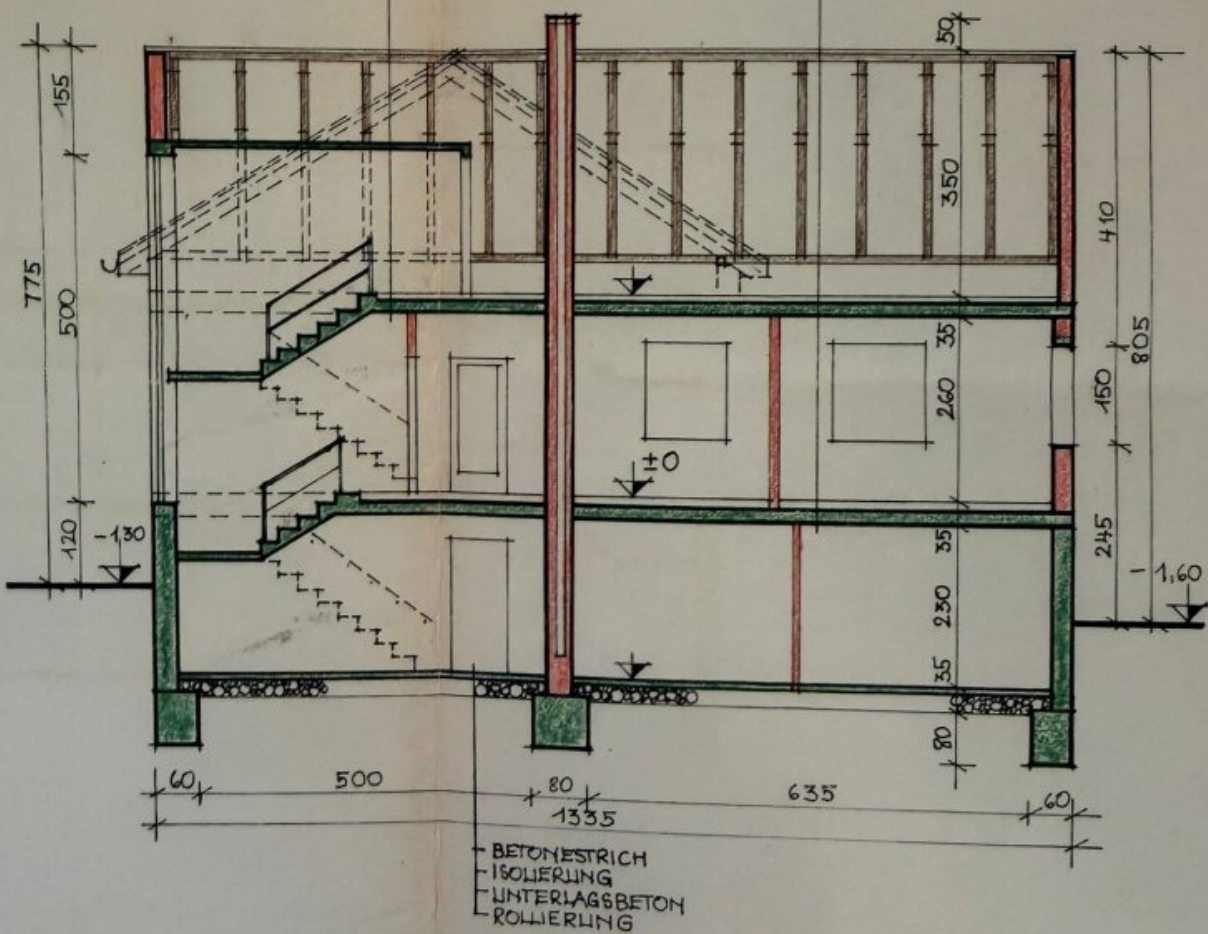


KELLER



- BETONESTRICH
- WÄRMEDÄMMUNG
- SANDAUSGL.
- FERTIGTEILDECKE

- FLUSSBODENBELAG
- BETONESTRICH
- PLASTIKFOLIE
- WÄRMEDÄMMUNG
- SANDAUSGL.
- FERTIGTEILD.



SCHNITT A-B



# Objektbeschreibung

## Großzügiges Grundstück mit Bestandshaus in ruhiger Grünlage von Wienerherberg

Dieses Einfamilienhaus aus den frühen 1980er Jahren befindet sich auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück mit rund **1.845 m<sup>2</sup> Fläche** in ruhiger Siedlungslage von Wienerherberg.

Die Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus **Bestand, Freifläche und Entwicklungsspielraum** – und richtet sich damit sowohl an Eigennutzer mit Gestaltungsanspruch als auch an Käufer mit Blick für langfristiges Potenzial.

- [Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

### Das Haus:

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund **130 m<sup>2</sup> auf einer Ebene** und überzeugt durch eine klare, funktionale Raumaufteilung:

- großzügiges Wohnzimmer mit ca. 35 m<sup>2</sup>
- separate Küche mit ausreichend Platz
- mehrere gut nutzbare Zimmer
- Badezimmer und WC getrennt

Der Dachboden befindet sich im Rohzustand und bietet zusätzliche Ausbaureserven. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet umfangreiche Lager- und Nutzflächen.

### Ausstattung & Zustand:

- Baujahr ca. 1981

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Gastherme erneuert ca. 2018
- Wohnbereich mit neuem Landhausboden (ca. 2018)
- Fenstertausch ca. 2018

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch **in Teilen modernisierungsbedürftigen Zustand**, insbesondere in den Bereichen Küche und Sanitär.

### **Grundstück & Lage:**

Das Grundstück ist das klare Highlight dieser Liegenschaft:

- ca. **1.845 m<sup>2</sup> Eigengrund**
- ruhige, gewachsene Wohnlage
- unmittelbare Nähe zu Grünflächen und Naturraum
- weitläufiger Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Die Widmung lautet **Bauland Agrargebiet**, wodurch sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben können, jedoch auch gewisse Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind.

Ein HQ100-Bereich befindet sich angrenzend an das Grundstück.

**IHRE INVESTITION: EUR 549 000**

**Übergabe nach Vereinbarung.**

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m  
Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.500m  
Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <4.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap