

**Großzügiges Grundstück (1.845 m²) mit Bestandshaus |
Ruhe, Grünlage & Entwicklungspotenzial**



Objektnummer: 21973

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

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

19.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



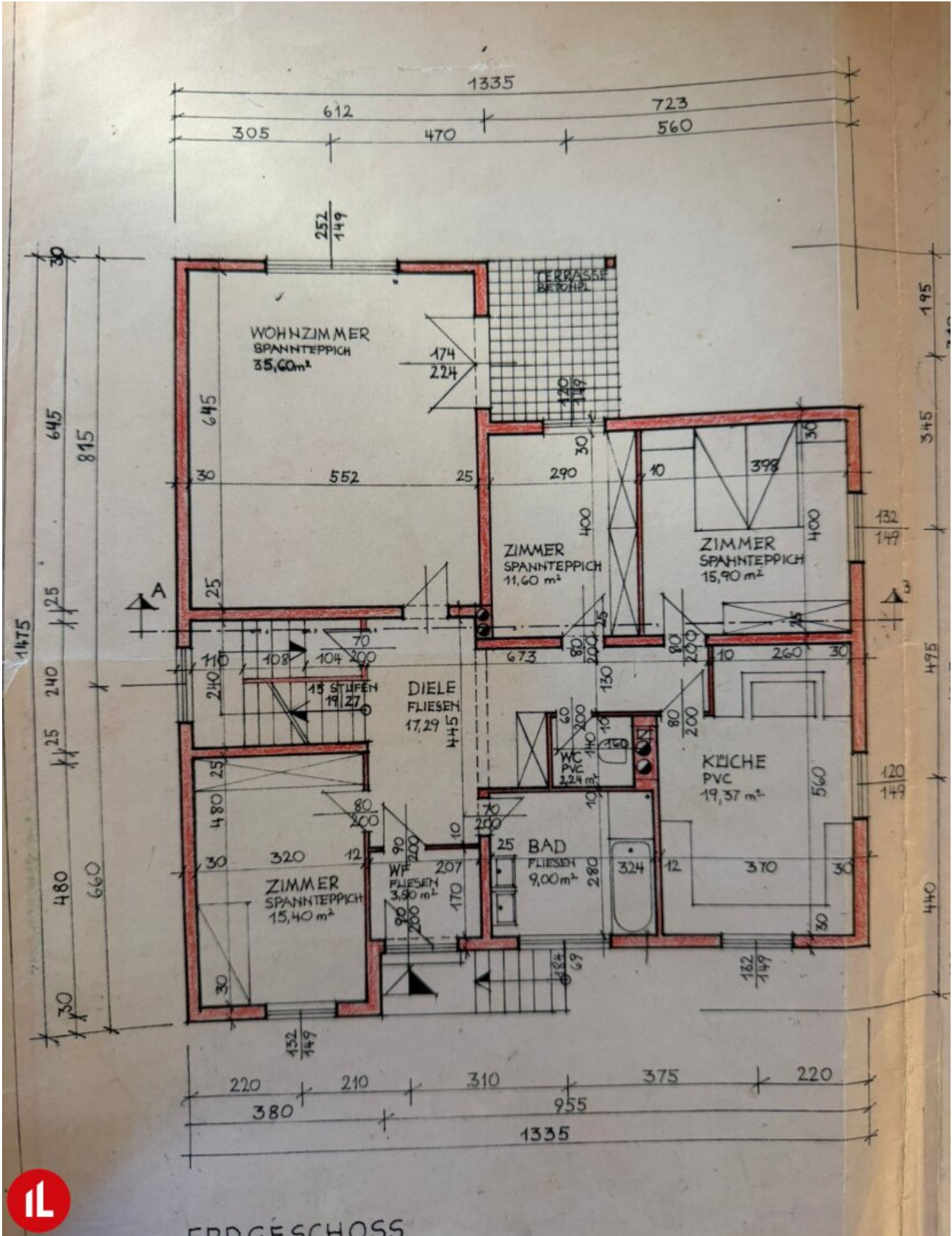
Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

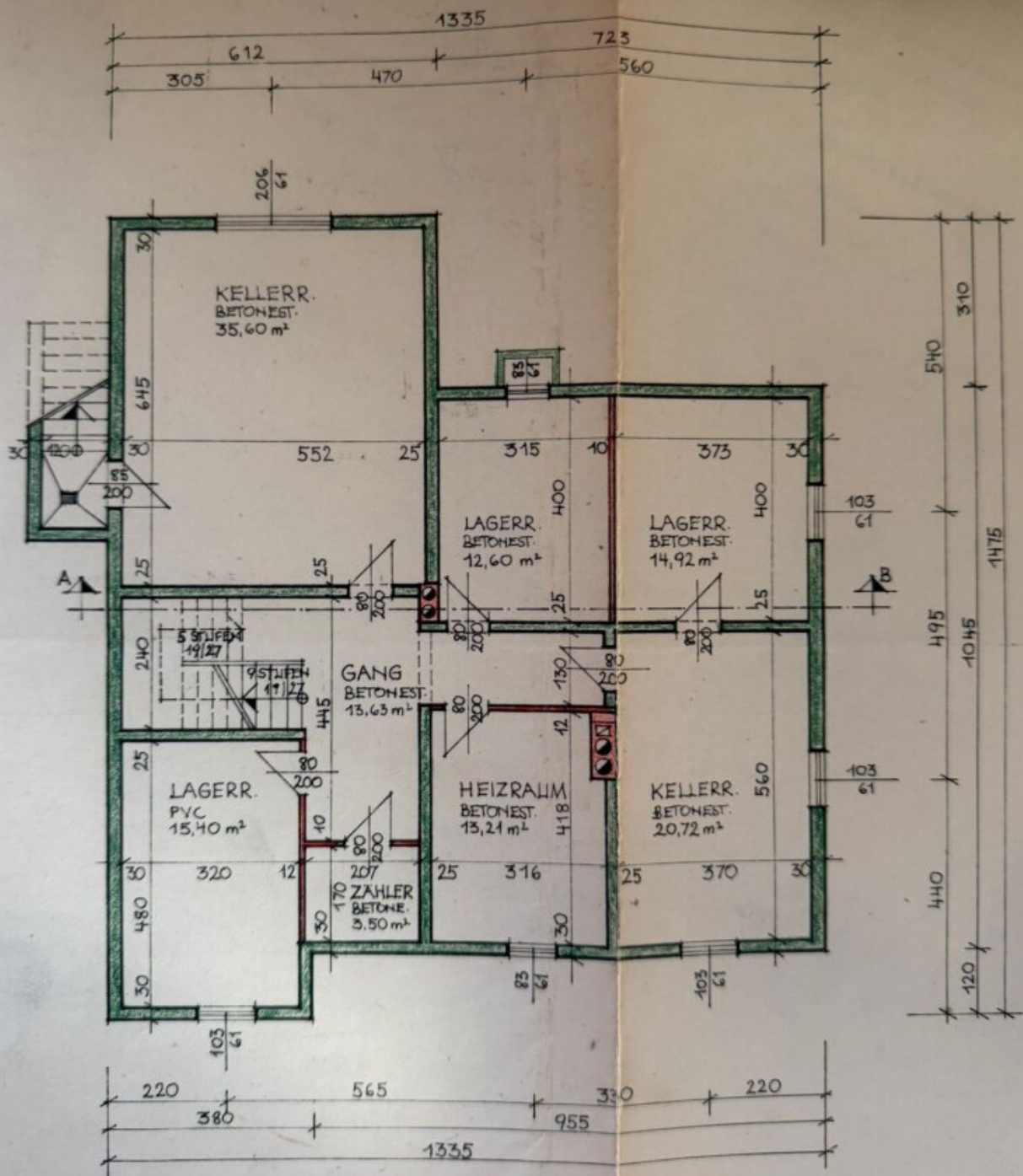






- zur Ab

Keller

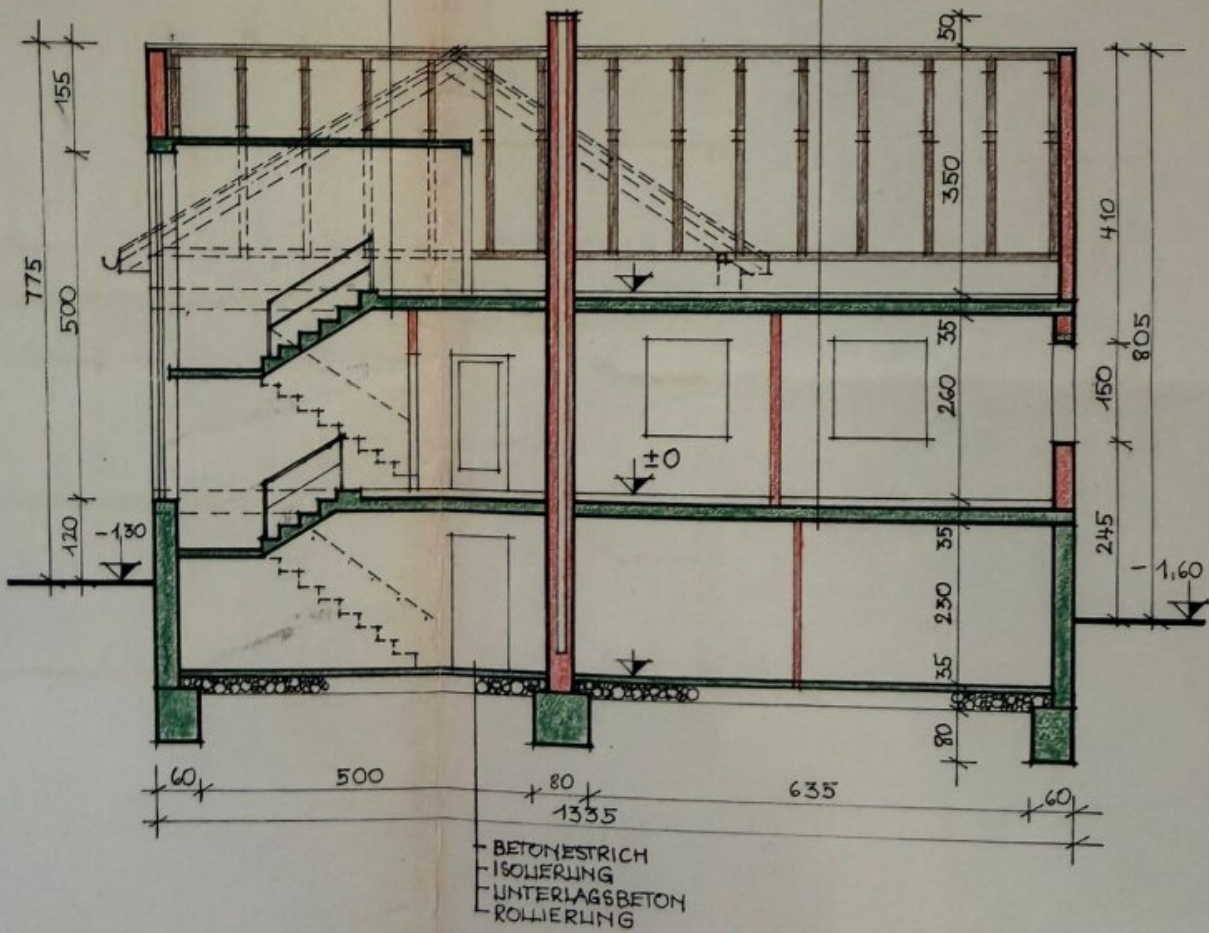


KELLER



- 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 m² 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 m² auf einer Ebene** und überzeugt durch eine klare, funktionale Raumaufteilung:

- großzügiges Wohnzimmer mit ca. 35 m²
- 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 m² 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