

**Heute klug investieren. Morgen ein außergewöhnliches
Stück Wienerwald besitzen.**



Objektnummer: 8359/299

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Altlangbach
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	78,48 m ²
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

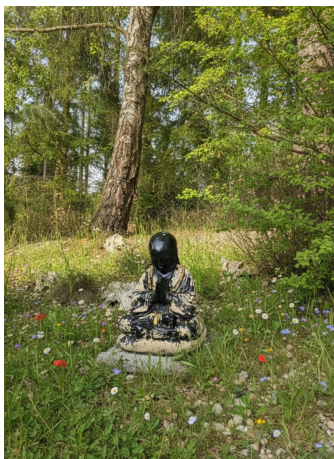




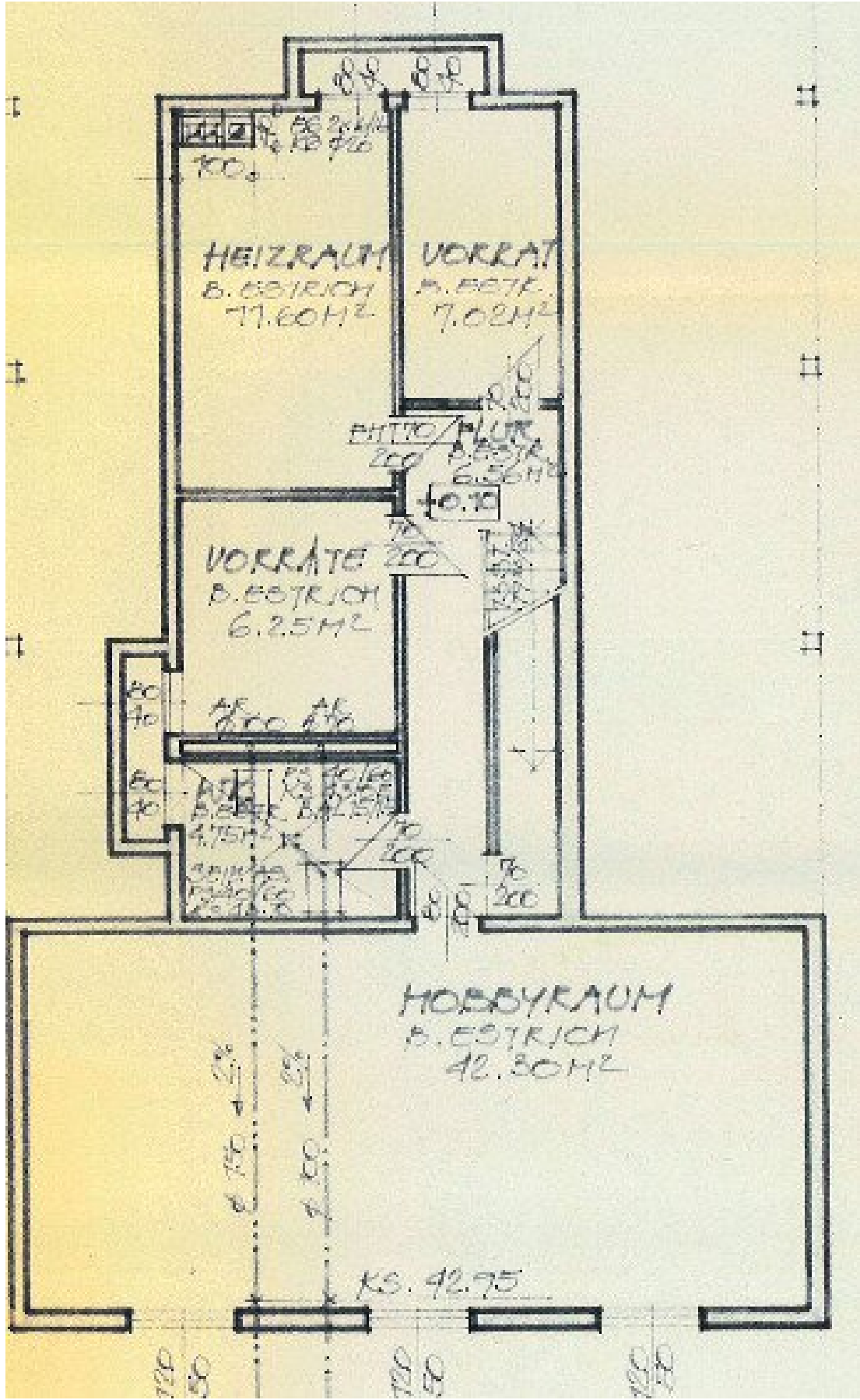


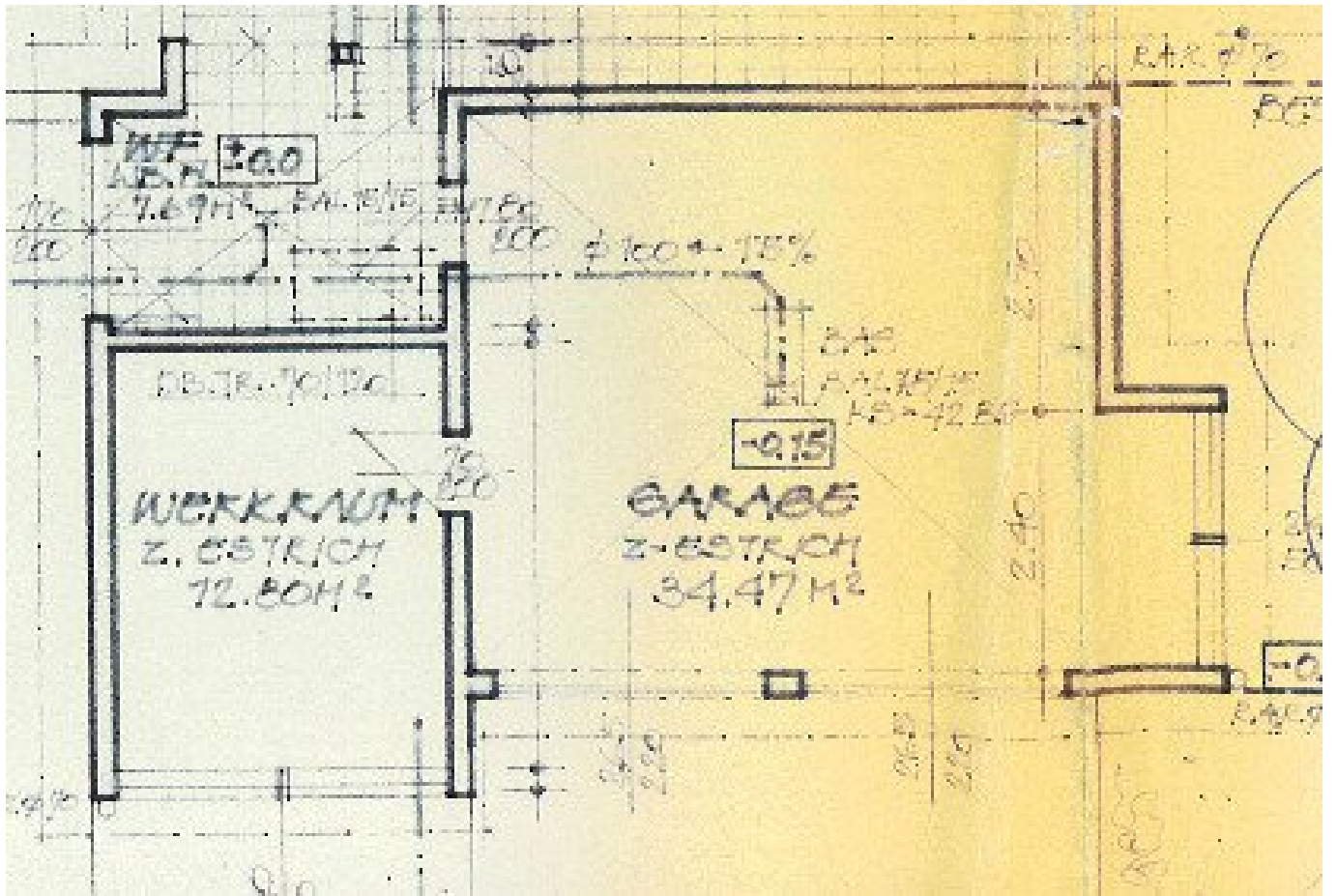












Objektbeschreibung

Kapitalanlage mit Substanz, Seltenheitswert und Weitblick

Wer langfristig denkt, weiß: Die besten Investments sind jene, die man nicht beliebig vermehren kann.

Aktien werden gehandelt. Fonds werden umgeschichtet. Kryptowährungen kommen und gehen.

Grund und Boden in dieser Größenordnung, in dieser Lage und mit diesem Entwicklungspotenzial? Den gibt es nur einmal.

Im Herzen des Wienerwalds, in Alt Lengbach, gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft mit rund **1,24 Hektar (12.400 m²) Grundstücksfläche** zum Verkauf – verbunden mit einem **lebenslangen Wohnrecht der Eigentümerin, Jahrgang 1962**.

Eine seltene Gelegenheit für Anleger, die nicht auf kurzfristige Rendite, sondern auf nachhaltige Wertentwicklung und Vermögenserhalt setzen.

? Investition mit deutlichem Preisvorteil

Der aktuelle Marktwert beziehungsweise Kaufpreis der Liegenschaft beträgt:

€ 997.982,--

Aufgrund des Wunsches der Eigentümerin auf lebenslanges Wohnrecht kann die Immobilie jedoch zu einem reduzierten Kaufpreis von lediglich

€ 490.000,--

erworben werden.

Die Differenz von über **€ 500.000,--** spiegelt die Berücksichtigung des Wohnrechts wider und eröffnet Investoren die Möglichkeit, eine außergewöhnliche Liegenschaft deutlich unter ihrem aktuellen Verkehrswert zu erwerben.

? Die Liegenschaft – ein Unikat im Wienerwald

Die Immobilie umfasst einen gepflegten und räumlich hervorragend aufgeteilten Bungalow mit:

- vollwertigem Kellergeschoss,
- großzügigen Wohnbereichen,
- hochwertigem Zen-Pool,
- großem Party-Gartenhaus,
- hervorragend gestaltetem Grillplatz.

Besonders hervorzuheben ist jedoch das Grundstück selbst:

- rund **12.400 m² Fläche**,
- absolute Ruhelage,
- hoher Grad an Privatsphäre,
- gewachsener Altbaumbestand,
- ein ehemaliger Steinbruch, aus dem ein idyllischer Naturteich entstanden ist.

Es handelt sich um eine Liegenschaft mit echtem Alleinstellungsmerkmal – ein Angebot, das am Markt kaum reproduzierbar ist.

? Das Wohnrecht – rechtlich klar und transparent

Die Eigentümerin, geboren im Jahr **1962**, möchte ihren Lebensmittelpunkt weiterhin in ihrem langjährigen Zuhause behalten und ihren Lebensabend in vertrauter Umgebung verbringen.

Zu ihren Gunsten wird daher bei Verkauf ein **lebenslanges Wohnungsgebrauchsrecht** eingeräumt.

Für Investoren bedeutet dies:

- Das Eigentum an der gesamten Liegenschaft geht bereits jetzt auf den Käufer über.
- Das Wohnrecht wird grundbücherlich sichergestellt.
- Es handelt sich **nicht um ein Mietverhältnis**, sondern um ein höchstpersönliches Wohnrecht.
- Nach Erlöschen des Wohnrechts steht die Liegenschaft dem Eigentümer uneingeschränkt zur Verfügung.

Die konkrete Ausgestaltung wird selbstverständlich vertraglich detailliert geregelt und rechtlich abgesichert.

? Warum diese Immobilie für Investoren besonders interessant ist

? Erwerb deutlich unter Verkehrswert

Eine seltene Gelegenheit, eine außergewöhnliche Liegenschaft mit einem erheblichen Abschlag auf den aktuellen Marktwert zu erwerben.

? Sachwert statt Spekulation

Grundstücke in dieser Größenordnung und Lage sind nicht beliebig verfügbar und bieten langfristigen Inflationsschutz.

? Vermögenssicherung über Generationen

Die Immobilie eignet sich hervorragend als strategische Ergänzung eines bestehenden Immobilienportfolios oder als generationsübergreifende Kapitalanlage.

? Keine laufende Vermietungsproblematik

Kein klassisches Mietverhältnis mit Mieterwechseln, Leerständen oder Vermarktungsaufwand.

? Langfristiges Entwicklungspotenzial

Mit Wegfall des Wohnrechts eröffnet sich die Möglichkeit zur Eigennutzung, Weiterveräußerung oder einer neuen strategischen Nutzung – abhängig von den individuellen Zielen des Eigentümers und den jeweils geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen.

? Ein Investment mit menschlicher Komponente

Neben allen wirtschaftlichen Überlegungen erzählt diese Liegenschaft auch eine Geschichte.

Die Eigentümerin möchte dort bleiben dürfen, wo sie viele Jahre ihres Lebens verbracht hat – in ihrem Zuhause, eingebettet in die Ruhe des Wienerwalds.

Der Erwerber erhält im Gegenzug die Möglichkeit, eine außergewöhnliche Immobilie zu einem deutlich reduzierten Preis zu erwerben und gleichzeitig langfristig an einem seltenen Sachwert zu partizipieren.

Es ist eine Form der Investition, die wirtschaftliche Vernunft mit menschlichem Verständnis verbindet.

Fazit

Verkehrswert: € 997.982,--

Kaufpreis mit lebenslangem Wohnrecht: € 490.000,--

- 1,24 Hektar Wienerwald-Liegenschaft
- Eigentumserwerb bereits heute
- Lebenslanges Wohnrecht der Eigentümerin (Jahrgang 1962)
- Erwerb deutlich unter Marktwert
- Langfristige Wertsicherung und Perspektive

Für Investoren, die nicht dem nächsten Trend hinterherlaufen, sondern bleibende Werte schaffen wollen.

Denn manchmal sind die besten Investments jene, bei denen man Geduld mitbringt – und dafür etwas erhält, das man nicht einfach nachkaufen kann: ein Stück Zukunft im Wienerwald.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap