

CAMPO-HAUS: Gemütliches Familienglück mit Schwimm-Biotop



Objektnummer: 3319

Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	216,41 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



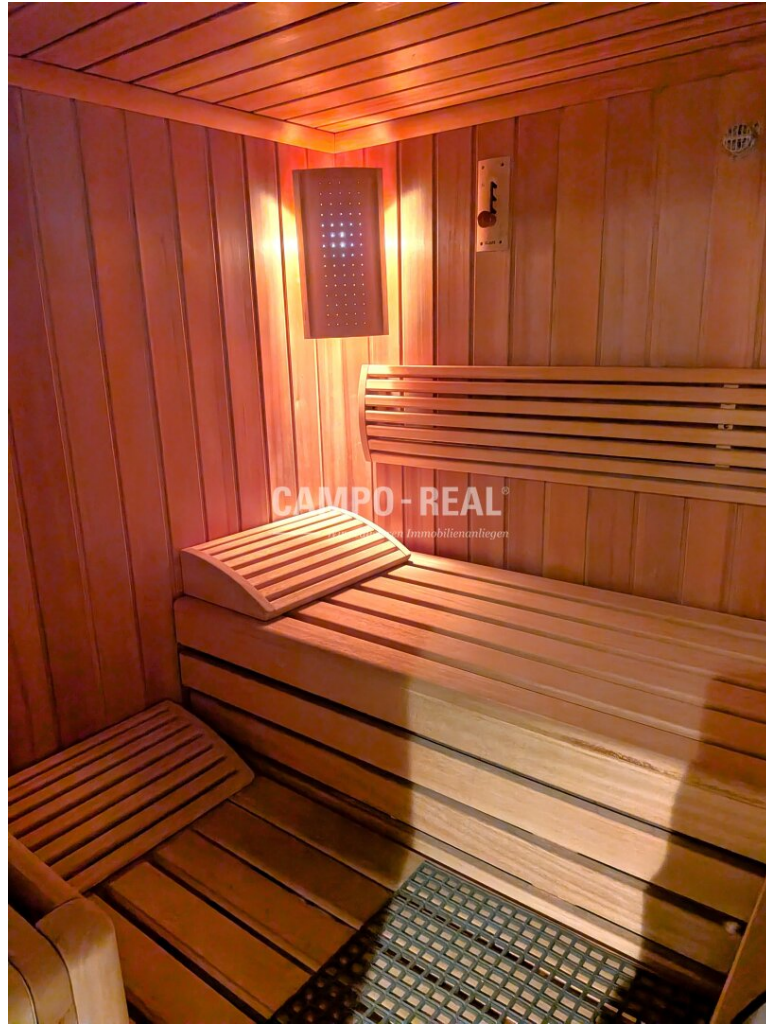
Iris Wiedermayer

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH
Mühlgasse 18
3443 Elsbach

T +43 676 406 95 90
H +43(0) 676 406 95 90
F 2271/260 60-12







CAMPO-REAL[®]
Immobilienliegen

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Liegenschaft in bester und ruhiger Nachbarschaft wurde ursprünglich 1964 errichtet, 1973 saniert und durch einen Zubau erweitert. 1990 wurde die Veranda als weiterer Wohnraum erschlossen.

Der großzügige Grundriss mit 5 Schlafzimmern bietet reichlich Platz für eine Familie zum Wohnen als auch zum Repräsentieren.

Erdgeschoss:

Windfang, Vorzimmer, WC, Küche mit Speis

Salon mit offenem Kamin und Gartenausgang

Herrenzimmer mit Kachelofen und Aufgang in das OG

Obergeschoss:

Arbeitszimmer mit Dusche, WC

3 Zimmer

Bad mit Eckwanne und WC

Balkon

Dachgeschoss:

offenes Wohnzimmer

2 Zimmer

Bad mit WC

Balkon

Keller:

Der Keller ist trocken, funktionell und tlw. naturbelassen. Die Garage ist vom Keller aus begehbar, Sauna, Dusche und Ruheraum mit Ausgang in den Garten.

Gartenanlage:

Das integrierte Schwimmbiotop bietet chemiefreien Badespaß durch biologische Selbstreinigung, mit einer bepflanzten Regenerationszone. Eine Badehütte, lauschige Sitzplätze und bunte Staudengehölze verwandeln den Garten in eine uneinsehbare Oase der Ruhe und Entspannung.

Ausstattung:

Thermische Sanierung mit Vollwärmeschutzfassade, Gaszentralheizung und Kachelofen. Teppichboden, Vollholztüren, Holz-Panoramafenster im EG. Das Haus befindet sich im gepflegten und funktionell gutem Zustand sowie mit einer qualitativ hochwertigen Ausstattung, weist jedoch naturgegebene Gebrauchsspuren auf und wird eine sanfte Renovierung bzw. Modernisierung benötigen.

Heizung:

Gasheizung (Gaskonvektorheizung, Gaskombitherme u. Gasheizkessel) ca. 20 Jahre alt

Pachtgrund/Betriebskosten:

Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg. Das Superädifikat wurde auf 99 Jahre bis 31.12.2072 abgeschlossen, die monatliche Pacht für den neuen Eigentümer wird ca. EUR 741,00 betragen, somit jährlich ca. EUR 8.890,00. Gemeindeabgabe, vierteljährlich ca. 482,00; Rauchfangkehrer halbjährlich ca. EUR 145,00, Strom, Gas, Versicherung, etc., individuell.

Anfrage/Besichtigung:

Gerne übermitteln wir Ihnen nach schriftlicher Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein ausführliches Exposee mit weiteren Fotos und den Grundrissplänen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap