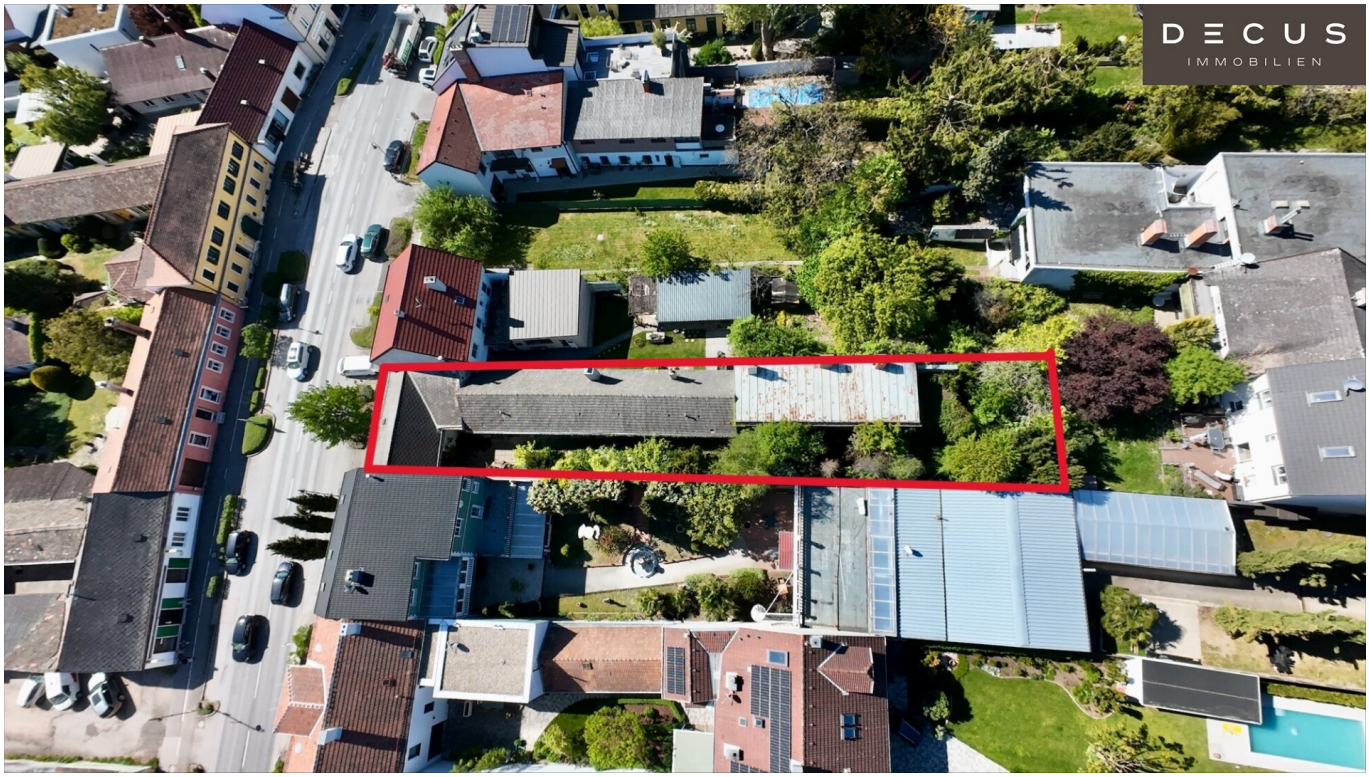
Grundstück mit Potenzial im Stadtkern Langenzersdorf



Objektnummer: 1155387

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Garten:	277,00 m²
Kaufpreis:	720.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

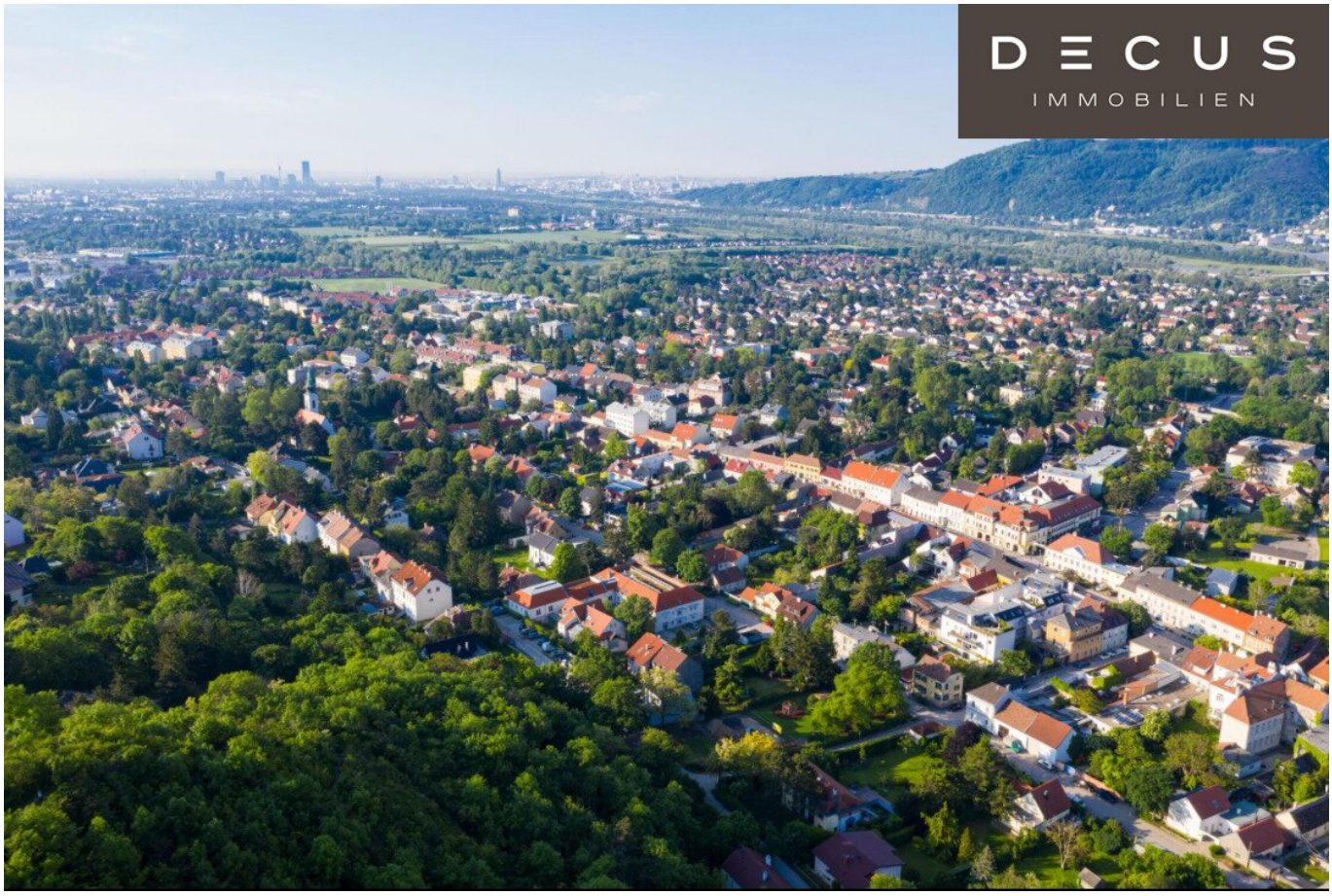


Mag. Susanne Funcke

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 16 11 701
H +43 660 16 11 701
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







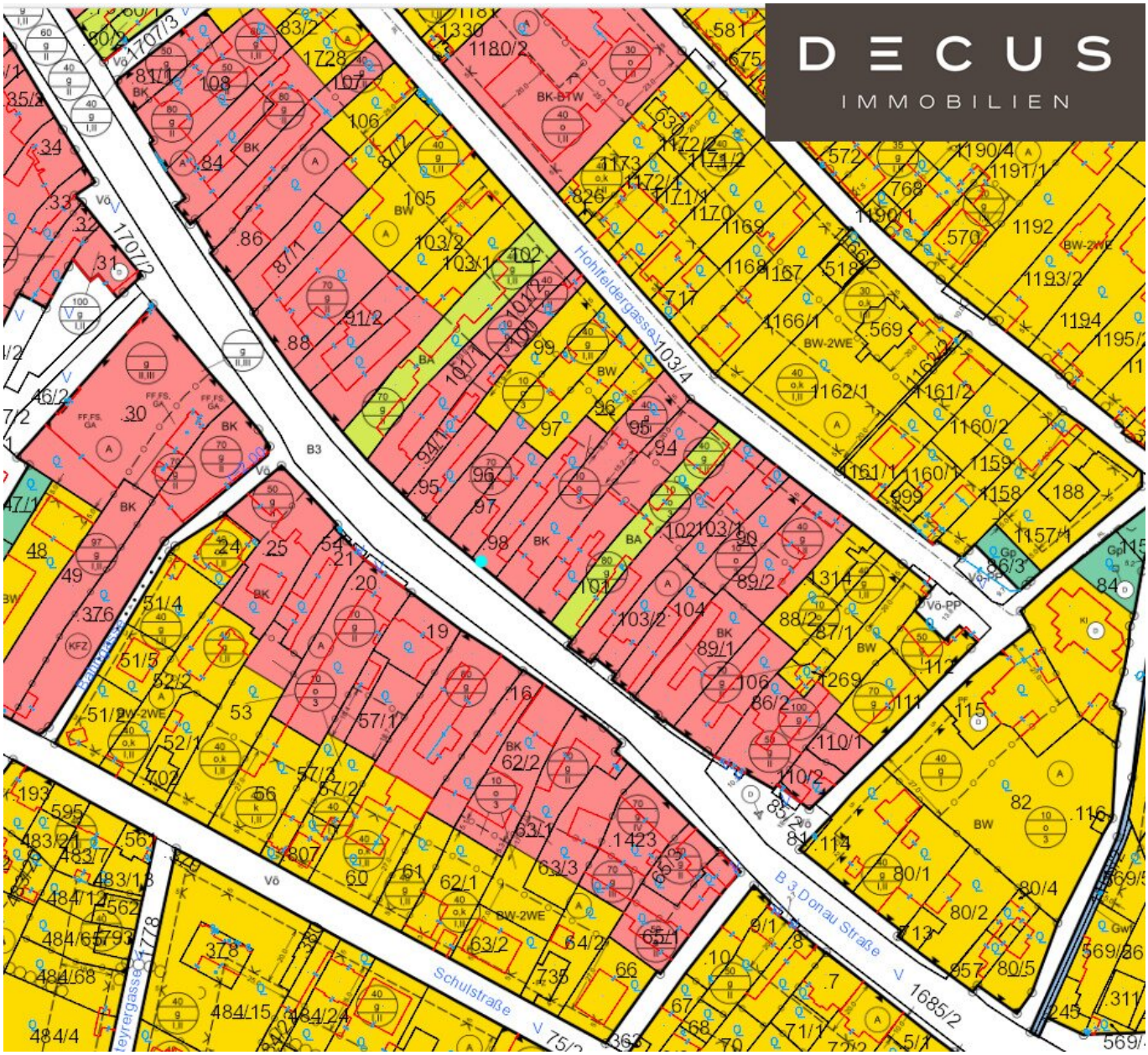


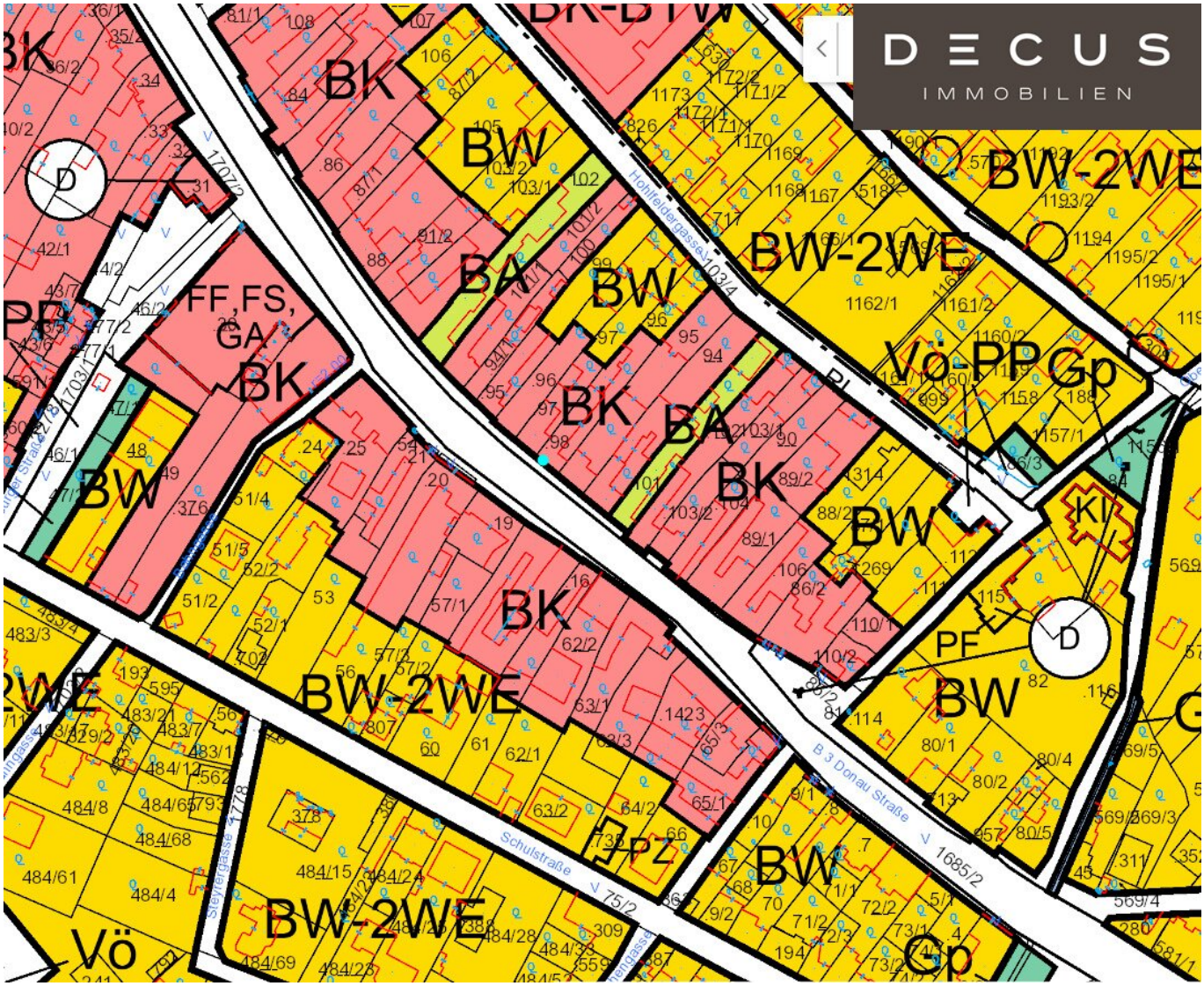


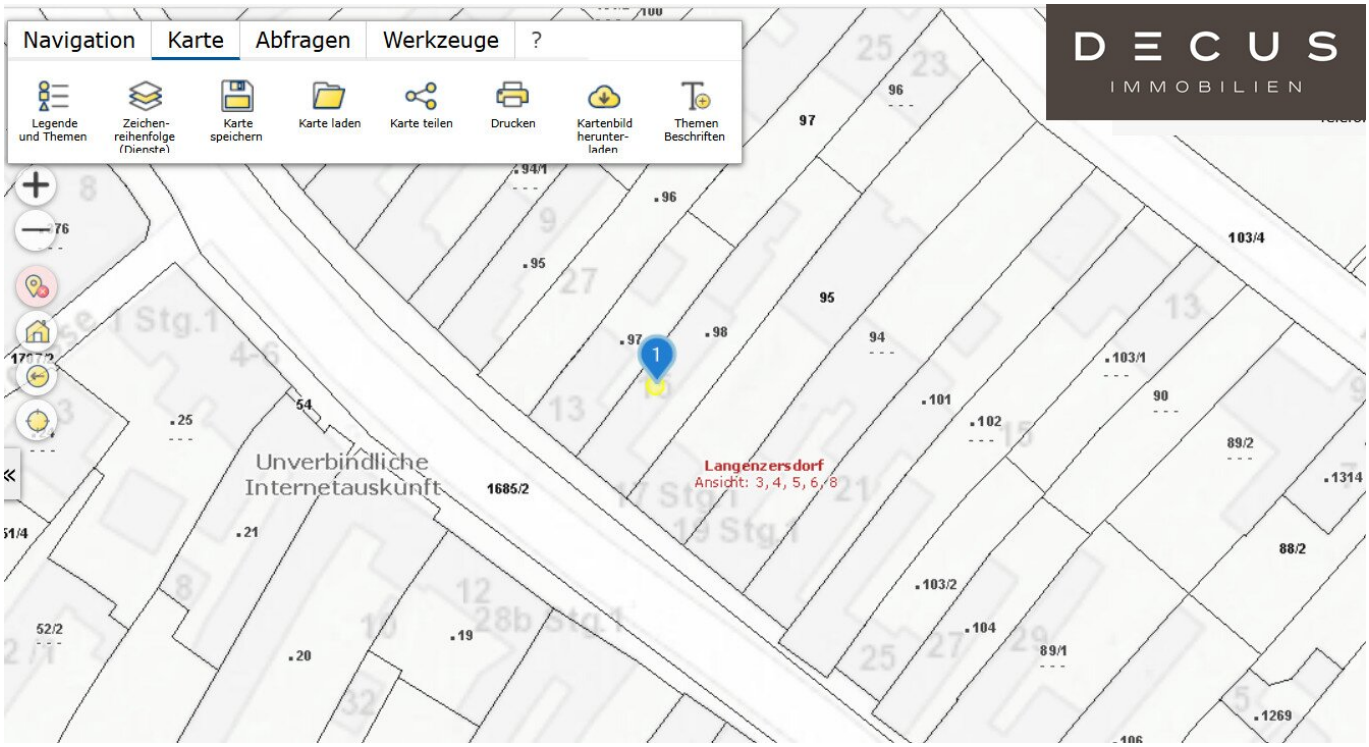


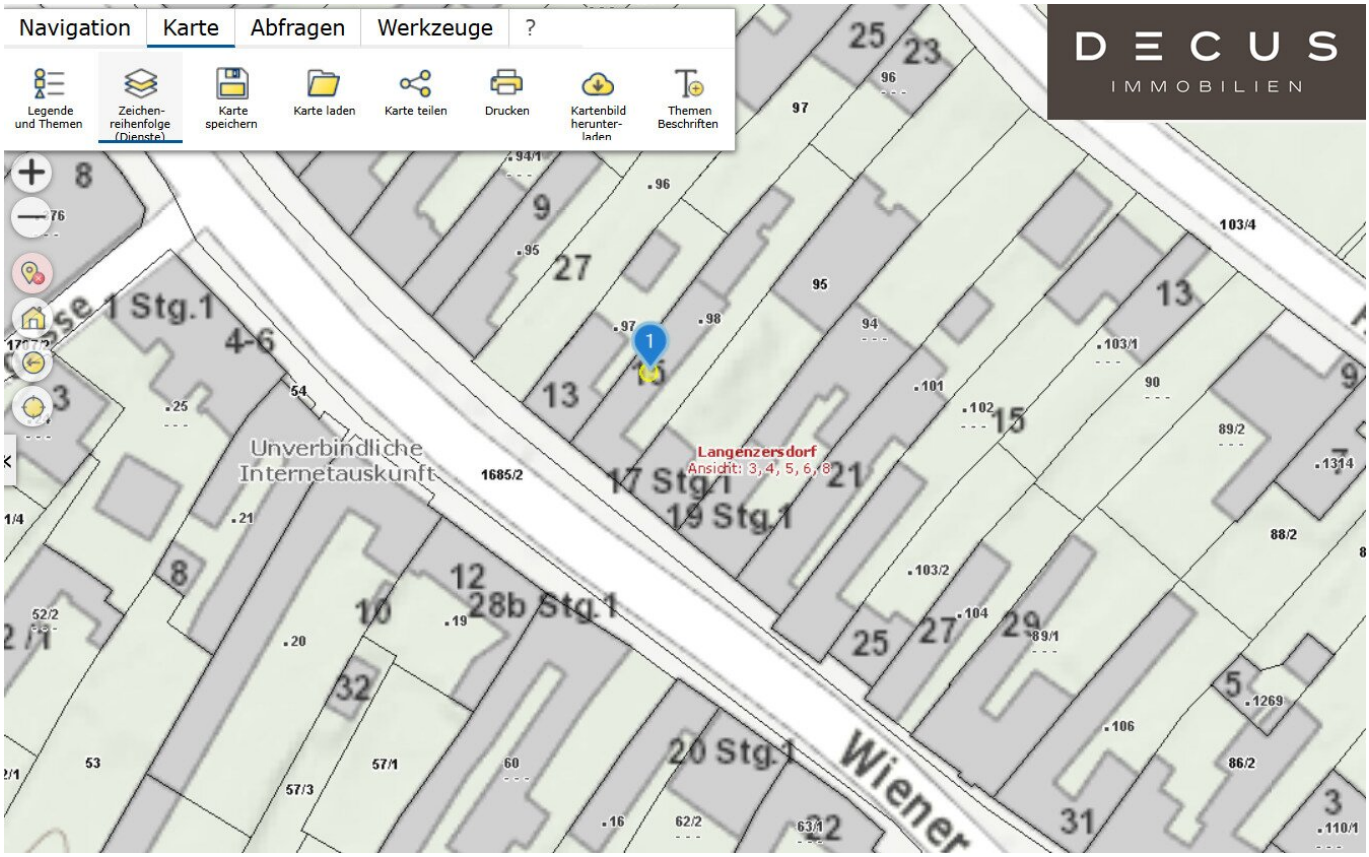

DECUS
IMMOBILIEN

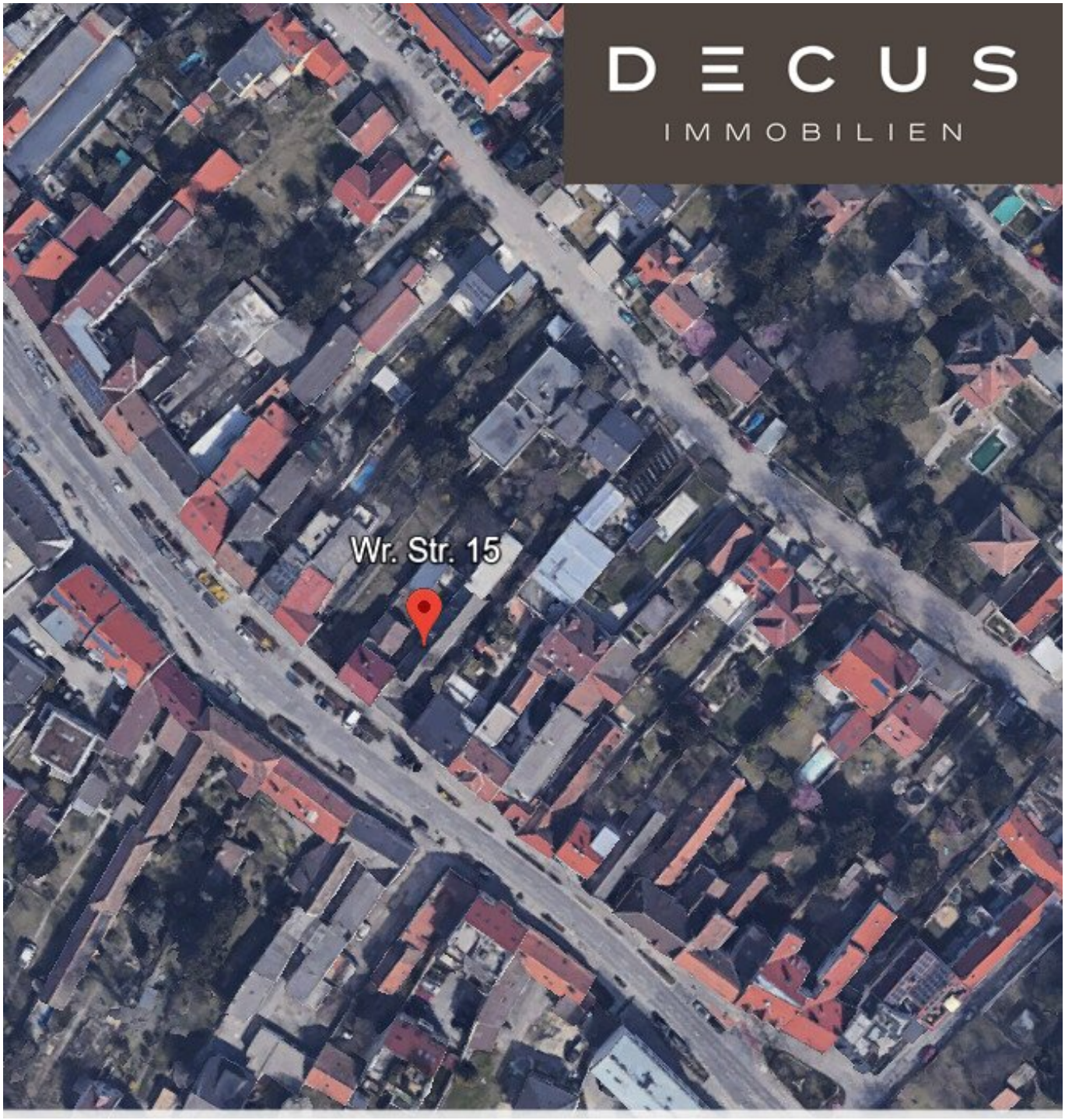

DECUS
IMMOBILIEN


Hohlfeldergasse
B3
Schulstraße
B 3 Donau Straße
Beaurepairestraße
Teyrergasse
Vö
BK
BW
BA
BW-2WE
Vö-PP


DECUS
IMMOBILIEN
BK
BW
BA
FF,FS,
GA
BW-2WE
Vo-PP-Gp
PF
KI
PZ
Vö
Gp
Schulstraße
B 3 Donau Straße
Hohlfeldergasse


Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Legende und Themen
Zeichen-reihenfolge (Dienste)
Karte speichern
Karte laden
Karte teilen
Drucken
Kartenbild herunter-laden
Themen Beschriften
DECUS
IMMOBILIEN
Unverbindliche Internetauskunft
Langenzersdorf
Ansicht: 3, 4, 5, 6, 8
1685/2
97
96
95
94
103/4
103/1
101
102
90
89/2
1314
88/2
103/2
104
89/1
1269
54
25
21
20
19
52/2
76


Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Legende und Themen
Zeichen-reihenfolge (Dienste)
Karte speichern
Karte laden
Karte teilen
Drucken
Kartenbild herunter-laden
Themen Beschriften
DECUS
IMMOBILIEN
Unverbindliche Internetauskunft
Langenzersdorf
Ansicht: 3, 4, 5, 6, 8
1685/2
17 Stg.1
19 Stg.1
28b Stg.1
20 Stg.1
Wiener


DECUS
IMMOBILIEN
Wr. Str. 15

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit - hohes Potenzial - zentrale Lage!

Zwischen der pulsierenden Metropole Wien und der sanften Landschaft des Bisambergs eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: Ein Grundstück mit urbanem Charakter, gewachsener Umgebung und bemerkenswertem Entwicklungspotenzial. Inmitten einer lebendigen Achse von Langenzersdorf vereint diese Liegenschaft zentrale Erreichbarkeit mit hoher Lebensqualität – ein Ort, der Raum für Visionen schafft.

Langenzersdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im nördlichen Wiener Umland und überzeugt durch seine unmittelbare Nähe zur Hauptstadt sowie seine naturnahe Einbettung. Die Wiener Straße als zentrale Lebensader des Ortes verbindet urbanes Leben mit gewachsener Infrastruktur.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: In kurzer Zeit erreicht man Wien-Floridsdorf sowie die Innenstadt, sowohl mit dem Auto als auch über die S-Bahn. Gleichzeitig liegen die Donauinsel und der Bisamberg in unmittelbarer Nähe und bieten ein außergewöhnliches Freizeit- und Erholungsspektrum.

Nahversorgung, Schulen, Gastronomie und medizinische Einrichtungen befinden sich in komfortabler Distanz und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieses Standorts.

Highlights

- Zentrale Lage an einer etablierten Ortsachse
- Widmung **Bauland Kerngebiet (BK)** – vielseitig nutzbar
- Bauklasse II: bis 8 m
- Attraktive Kombination aus urbaner Infrastruktur und Natur

- Hervorragende Anbindung an Wien
- Umfeld mit gewachsener Struktur und stabiler Nachfrage
- Ideales Entwicklungsgrundstück für Wohnbau oder gemischte Nutzung

„Bauland – Kerngebiet“

Das ist eine der **intensivsten Nutzungswidmungen im Bauland**:

Erlaubt sind:

- Wohnen
- Geschäftsflächen (Läden, Büros)
- Gastronomie
- Dienstleistungen
- teilweise auch Ordinationen, Kanzleien etc.

Charakter:

- Ortszentrum / gewachsene Struktur
- dichtere Bebauung
- oft geschlossene oder gekuppelte Bauweise

- Mischnutzung (Wohnen + Arbeiten)

Die genauen Bebauungsbestimmungen, Altlastenatlas, Gefahrenzonen etc. wurden von der Gemeinde angefragt und werden nachgereicht.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.250m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap