

**LANGENZERSDORF: Sanierungsbedürftiges
Kleingartenhaus auf herrlichem Eigengrund nahe
Naturbadeteich Seeschlacht in Langenzersdorf –
Ganzjähriges Wohnen & Grundstück mit
Erbsitzungsrecht**



Objektnummer: 7582/233800

Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	49,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	43,00 m ²
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stefan Brudermann

PENZ Immobilien GmbH
Opernring 6
1010 Wien

T +43 681 84355362

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











Objektbeschreibung

Dieses charmante Kleingartenhaus wurde ca. 1970 errichtet, bietet knapp 50m² Innen-Grundfläche und ist vollständig unterkellert! Nach Sanierung kann ein neuer Wohnraum **inklusive Carport** in herrlicher Ruhelage nahe dem Naturbadeteich Seeschlacht entstehen!

- Vorteil Kernsanierung: Bei einer Sanierung des Bestands kann die großzügige Grundfläche von ca. 50 m² (Regelung der alten Bauordnung) erhalten bleiben.
- Option Neubau: Bei einem Abriss und Neuaufbau ist eine maximale Innen-Grundfläche von bis zu 2x37 m² vorgesehen.

Das Haus steht auf einem **herrlichen Eigengrund** (auf 3 Parzellen teilbar) mit **südseitiger Ausrichtung und insgesamt 523m²** Grundstücksfläche. Besonders attraktiv: Ganzjähriges Wohnen ist seitens der Gemeinde zugelassen! Das Grundstück kann um weitere 300m² Grund mit einem bestehenden Pool erweitert werden. Die beiden Kaufgelegenheiten im Überblick:

- Kauf des sanierungsbedürftigen Kleingartenhauses auf 523m² Eigengrund zu 379.000,- €
- Kauf der gesamten Liegenschaft auf 823m² Eigengrund zu 499.000,- €

Ihr Bauvorhaben im Detail, sollte vorab mit dem Bauamt Langenzersdorf abgesprochen werden. Nähere Details zu einer Teilung sowie den Baubestimmungen gerne auf Anfrage.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen, grünen Oase im Gartenverein Langenzersdorf

und vereint **ländliche Idylle mit hervorragender Infrastruktur**. Der nahegelegene **Naturbadeteich Seeschlacht** ist ein Paradies für Erholung und Freizeitsport.

- **Natur pur:** Die Donauauen und der Bisamberg bieten endlose Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.
- **TOP-Infrastruktur:** Gastronomie (Wolke 7), Schulen, Ärzte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.
- **Anbindung:** Beste Verkehrsanbindung nach Wien (S-Bahn & Autobahn). In ca. 15-20 Minuten erreichen Sie die Wiener Innenstadt.

Die Hausbesitzabgabe für das gesamte Grundstück beträgt inkl. Steuern und Akonto für den Wasserbezug pro Monat ca. 99 Euro, und wird quartalsweise abgerechnet. Der jährliche Mitgliedsbeitrag für den Gartenverein beträgt ca. 150,- Euro.

Lt. EAVG ist kein Energieausweis erforderlich, da die Nutzfläche (EG) knapp unter 50 m² beträgt.

Da die Nutzfläche (EG) knapp unter 50m² beträgt, ist das Kleingartenhaus von der Vorlage eines Energieausweises (EAVG) beim Verkauf befreit.

Der Gartenverein Langenzersdorf verwaltet die über 100-jährige, rund 16,5 Hektar große „Gartenanlage Scheibenmais“ am Rande des Bisamberges. Der Verein, der sich 2007 neu strukturierte, setzt auf ökologischen Gartenbau und verbindet über 300 Parzellen als grüne Oase nahe der Donau. Die Realteilung erfolgte 2009.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penz-immobilien.at>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap