

Seltene Gelegenheit: modernisiertes Kleingartenhaus mit Seezugang



Seezugang

Objektnummer: 1986

Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	345.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



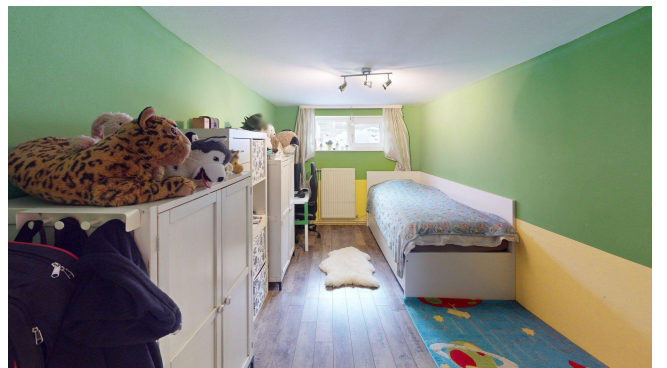
Mario Schmid

Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6
1210 Wien

H +43 676 424 16 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangt dieses Kleingartenhaus mit Seezugang (in 60 m Entfernung) in Langenzersdorf.

Das Haus ist bezugsfertig, die innenliegende Nutzfläche teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Vorraum, offene Küche, Wohn/Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse

Keller: Technikraum, Badezimmer und die Schlafzimmer.

Das Haus wurde 2015 thermisch saniert und ist voll unterkellert.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas (Marke Junkers, Nov. 2022 neu installiert).

Für die Bewässerung des Gartens steht einen Brunnen zu Verfügung.

Die jährlichen Betriebs- Nebenkosten betrugen zuletzt € 481,75 (nicht Gemeindkosten).

Das Haus befindet sich auf einem Grundstück des Chorherrenstifts Klosterneuburg, der aktuelle **Bestandzins** beträgt **€ 2.848,84 pro Jahr** netto zuzügl. allfälliger Umsatzsteuer und wird wertgesichert nach VPI 2020.

Der **Pachtvertrag** wird auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen mit 60jährigem Kündigungsverzicht seitens des Stifts.

Ein Energieausweis wurde nicht erstellt, da die Liegenschaft unter die Ausnahmebestände des § 5 EAVG fällt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap