

**LANGENZERSDORF: Exklusiver Eigengrund in Bestlage  
von Langenzersdorf – Vielseitige  
Bebauungsmöglichkeiten & Erweiterung möglich!**



**Objektnummer: 7582/233799**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

Herrliches Baugrundstück mit 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit Süd-Ausrichtung!! Nach einer Teilung kann in dieser herrlichen Ruhelage im Gartenverein Scheibenmais in Langenzersdorf ein Wohntraum mit einem voll-unterkellertem Kleingartenhaus inklusive Pool, einer weiteren Gartenhütte und einem Carport entstehen.

Das Grundstück hat einen eigenen Zugang, und kann unkompliziert aufgeschlossen werden.

Für den Neubau eines Kleingartenhauses gelten die Bestimmungen des NÖ-Kleingartengesetzes – Neuerrichtung bis zu 37m<sup>2</sup> Innen-Grundfläche, Traufenhöhe höchstens 3,80 m und Firsthöhe höchstens 5,20 m. Ein vorhandener Außenpool wartet darauf instand gesetzt zu werden. Ihr Bauvorhaben im Detail sollte vorab mit dem Bauamt Langenzersdorf abgesprochen werden. Nähere Details zur Erweiterung sowie den Baubestimmungen gerne auf Anfrage.

Besonders attraktiv: Ganzjähriges Wohnen ist seitens der Gemeinde zugelassen, und das Grundstück kann um eine weitere Teilfläche mit 523m<sup>2</sup> erweitert werden! Darauf befindet sich ein sanierungsbedürftiges, voll-unterkellertes Kleingartenhaus – Sie profitieren von 50m<sup>2</sup> Innen-Grundfläche aus den alten Bestimmungen des NÖ-Kleingartengesetzes!

Damit bieten sich nach Teilung drei flexible Kaufgelegenheiten:

- Variante: Erwerb des Grundstücks-Teils inkl. Pool mit ca. 300 m<sup>2</sup> für 199.000, - €
- Variante: Zusätzlicher Erwerb von weiteren ca. 523 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche inkl. bestehendem Kleingartenhaus mit 50m<sup>2</sup> Innen-Grundfläche zu 379.000, - €
- Variante: Erwerb der gesamten Liegenschaft mit 823m<sup>2</sup> Grundstücksfläche inkl. bestehendem Kleingartenhaus und Pool zu 499.000, - €

Das hohe Erweiterungspotenzial zB bei Erwerb der gesamten Liegenschaft mit 823 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ermöglicht Generationenwohnen mit 2 Häusern auf einem großen Grundstück in ländlicher 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.

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