

## **Kleingartenhaus auf Eigengrund mit großem Garten in Langenzersdorf**



**Objektnummer: 7419/266**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	246,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BURG IMMO TEAM**

BURG IMMO - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien

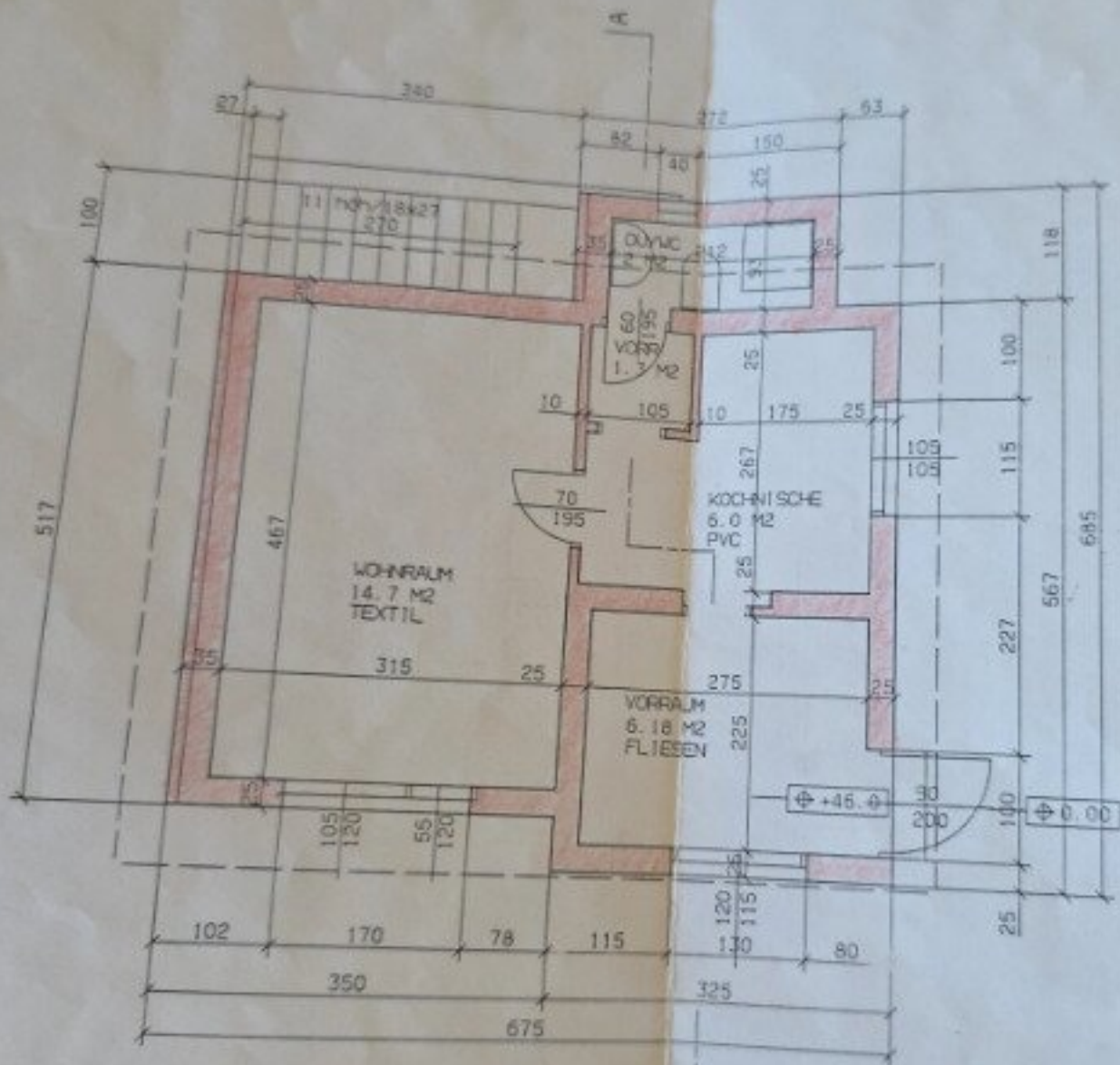
T +43 660 9227716

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

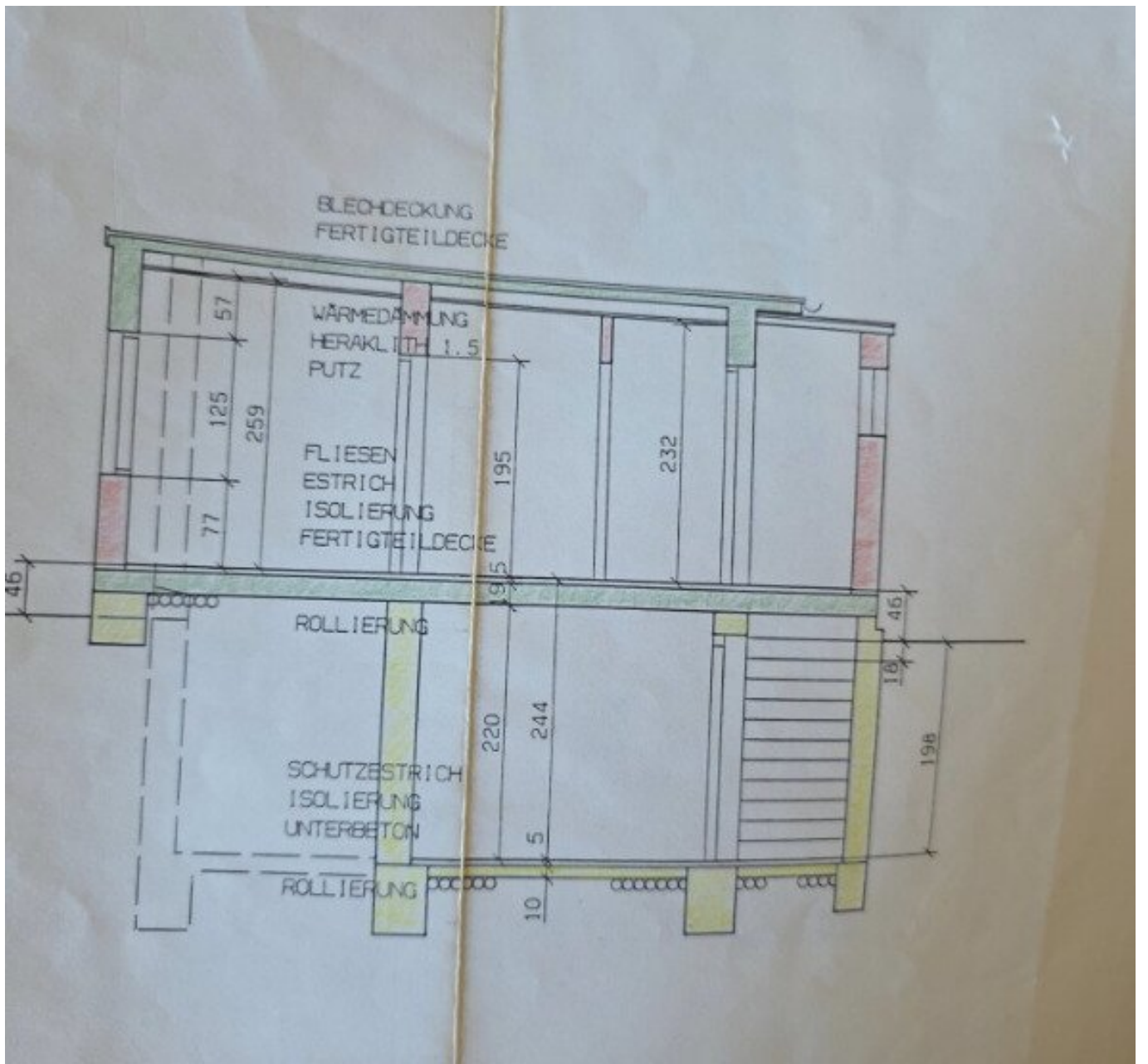








ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Wohnen im Grünen – Eigengrund in ruhiger Kleingartensiedlung

Dieses charmante Kleingartenhaus befindet sich auf einem ca. **286 m<sup>2</sup> großen Eigengrundstück** in einer ruhigen und gepflegten Kleingartensiedlung von Langenzersdorf. Die Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, großzügigem Garten und der Nähe zur Wiener Stadtgrenze. Flächenwidmung: „Grünland-Kleingärten“

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. **37 m<sup>2</sup>** und eignet sich ideal für Singles, Paare, Naturliebhaber oder als Wochenend- und Freizeitdomizil. Der große Garten bietet ausreichend Platz für Erholung, Gartenprojekte, gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

### Highlights:

- Eigengrund mit ca. 287 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 20 m<sup>2</sup> Keller
- Schlafzimmer vorhanden
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohn- und Essbereich
- Sonniger Garten mit viel Potenzial
- Ruhige Kleingartensiedlung

### Raumaufteilung

Die Wohnfläche verteilt sich auf:

- Vorraum
- Wohn- und Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

Zusätzlich steht ein ca. **20 m<sup>2</sup> großer Keller** zur Verfügung, der wertvolle Lager- und Abstellflächen bietet.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Die bestehende Raumaufteilung bietet eine solide Grundlage für individuelle Adaptierungen und persönliche Gestaltungsideen. Die Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet, im Badezimmer befinden sich Fliesen. Beheizt wird das Kleingartenhaus mittels Elektroheizung über Infrarotpaneele.

### **Der Garten**

Das Grundstück präsentiert sich als sonnige Grünfläche mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ob Gemüsebeet, Spielbereich für Kinder, Gartenlounge oder gemütlicher Sitzplatz – hier können zahlreiche Wohn- und Freizeitideen verwirklicht werden. Die umliegenden Gärten und die gewachsene Nachbarschaft schaffen eine angenehme und entspannte Atmosphäre mit hohem Erholungswert.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Die bestehende Raumaufteilung bietet eine solide Grundlage für individuelle Adaptierungen und persönliche Gestaltungsideen.

### **Lage**

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Kleingartensiedlung von Langenzersdorf. Die grüne Umgebung sorgt für ein entspanntes Wohngefühl, während Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Wiener Stadtgrenze in kurzer Zeit erreichbar

sind.

Langenzersdorf zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Norden Wiens und überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, die Nähe zum Bisamberg sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### **Laufende Kosten**

Die laufenden öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft belaufen sich derzeit auf insgesamt ca. **€ 192,60 pro Quartal** bzw. ca. **€ 770,40 pro Jahr**.

Diese setzen sich aktuell wie folgt zusammen:

- Wasserbezugsgebühr: ca. € 44,00 pro Quartal
- Kanalbenützungsg Gebühr: ca. € 37,28 pro Quartal
- Bereitstellungsgebühr: ca. € 29,50 pro Quartal
- NÖ Seuchenvorsorgeabgabe: ca. € 3,75 pro Quartal
- Abfallwirtschaftsgebühr: ca. € 51,70 pro Quartal
- Abfallwirtschaftsabgabe: ca. € 26,37 pro Quartal

Die Kosten für Strom und Heizung richten sich nach dem individuellen Verbrauch. Die Beheizung des Hauses erfolgt über Infrarotpaneele (Elektroheizung).

**Eine interessante Gelegenheit für alle, die ein eigenes Grundstück mit Garten in attraktiver Lage von Langenzersdorf suchen und ihre persönlichen Wohnideen verwirklichen möchten**

Für das gegenständliche Kleingartenhaus besteht aufgrund der gesetzlichen Ausnahmeregelung des § 5 EAVG 2012 keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Ein Energieausweis liegt daher nicht vor.

### **Haben wir Interesse geweckt?**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <7.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap