Kleingartenhaus auf Eigengrund mit großem Garten in Langenzersdorf



Objektnummer: 7419/266

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	37,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	246,00 m²
Keller:	20,00 m²
Kaufpreis:	199.000,00 €

Provisionsangabe:

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



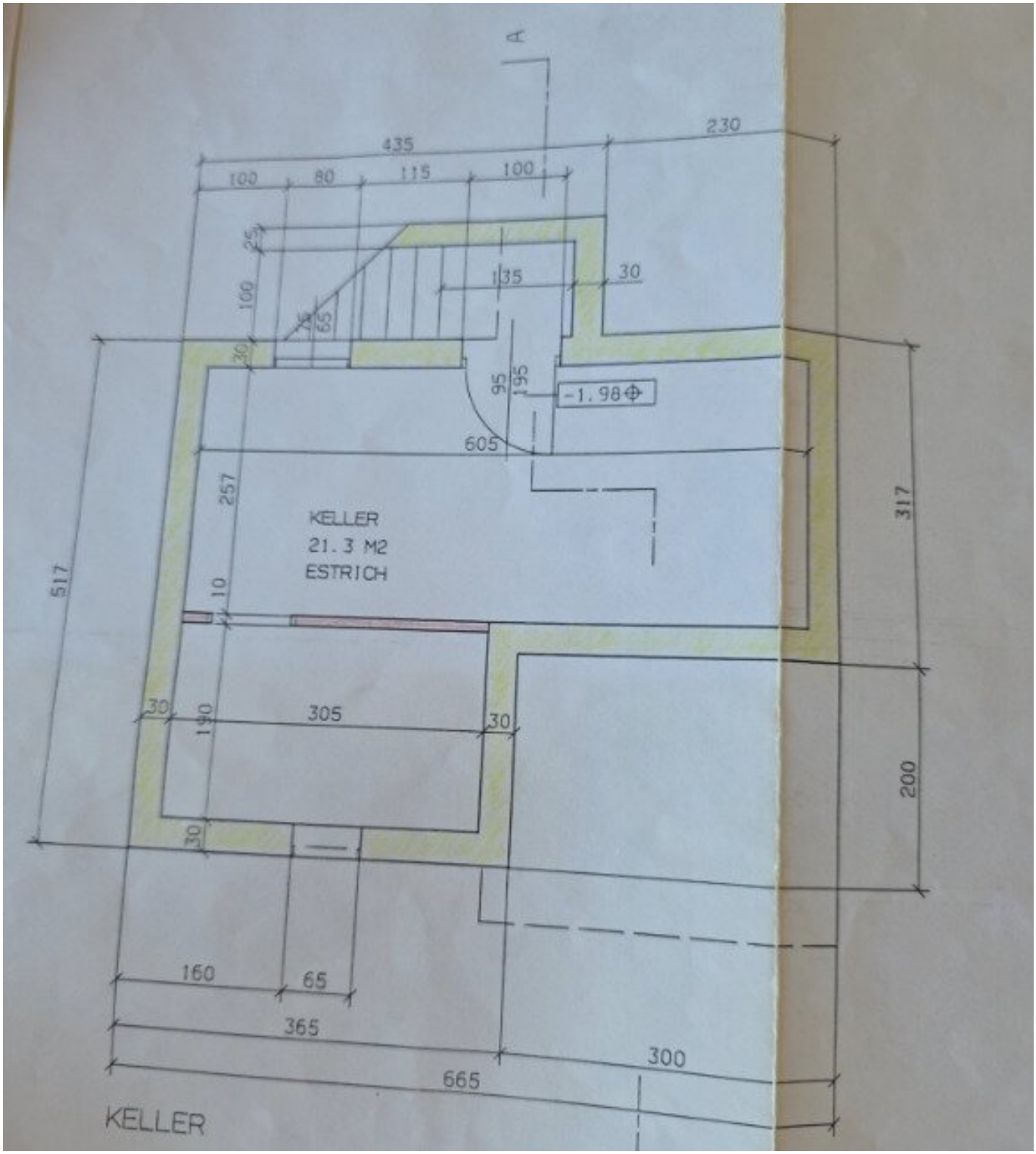


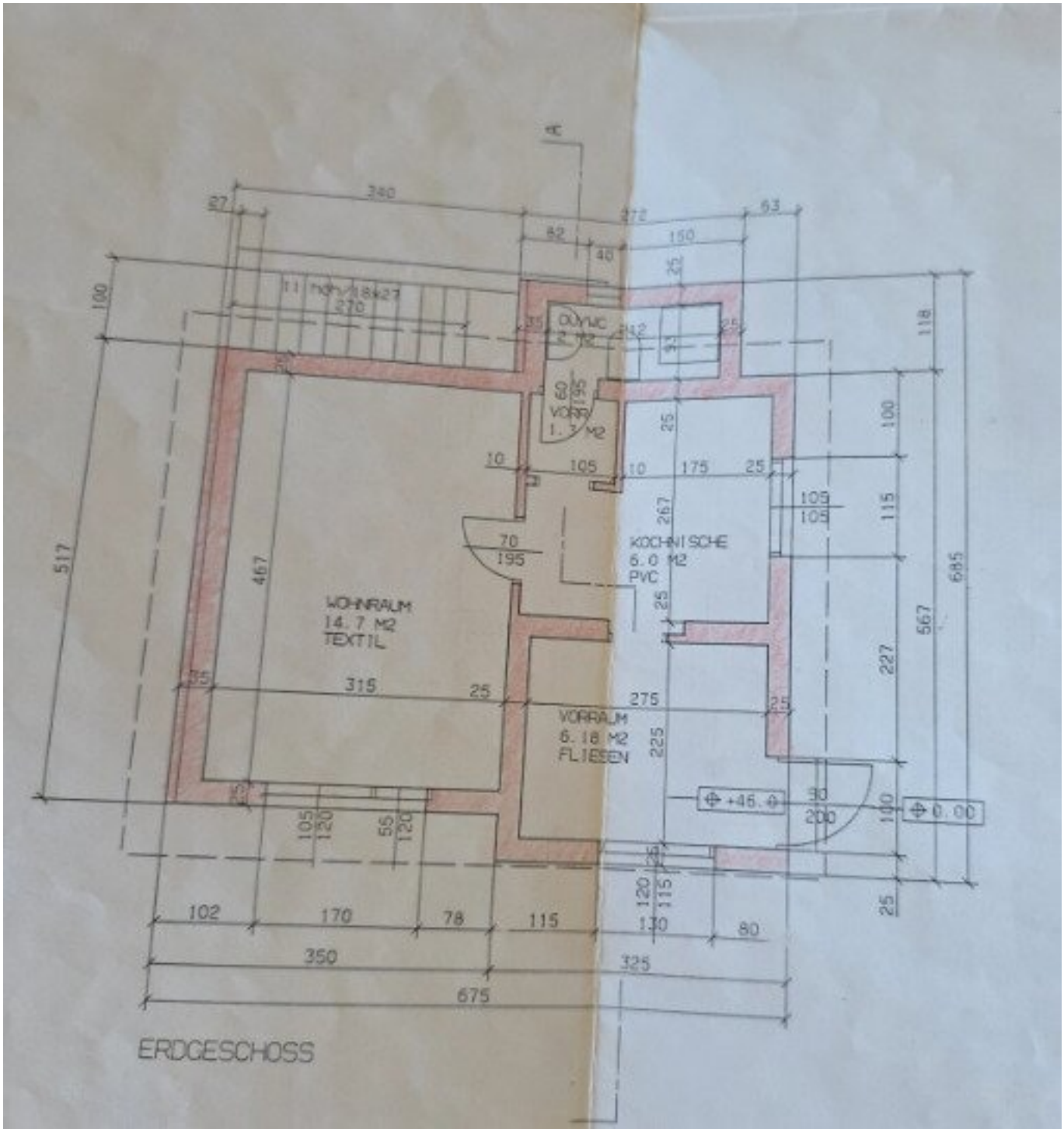


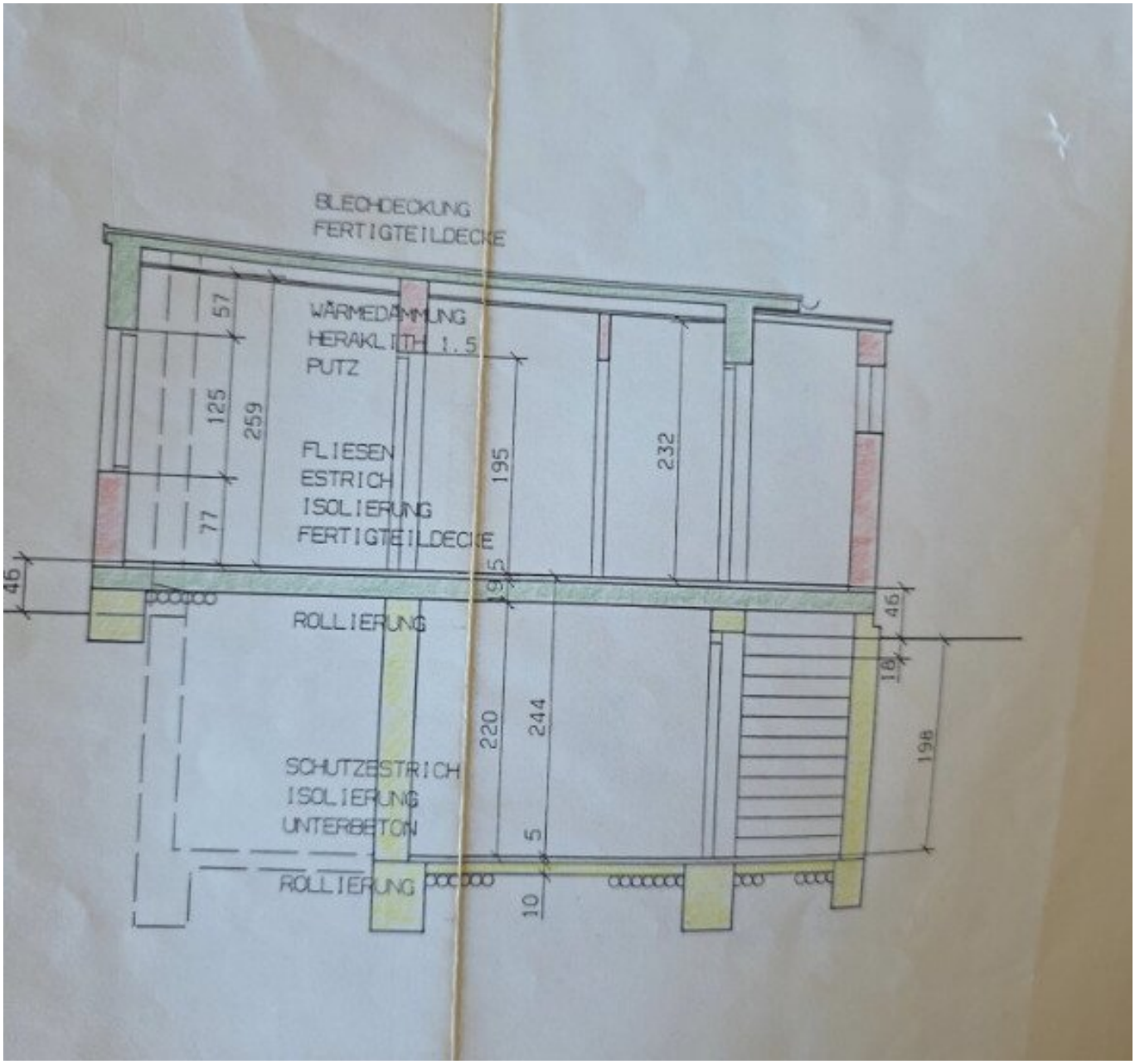







A
435
230
100
80
115
100
25
100
135
30
65
30
95
195
-1.98
605
257
KELLER
21.3 M2
ESTRICH
517
317
10
30
140
305
30
200
30
160
65
365
300
665
KELLER


WOHNRAUM
14.7 M2
TEXTIL
KOCHNISCHE
6.0 M2
PVC
VORRAUM
6.18 M2
FLIESEN
+46.0
0.00
ERDGESCHOSS


BLECHDECKUNG
FERTIGTEILDECKE
WÄRMEDÄMMUNG
HERAKLITH 1.5
PUTZ
FLIESEN
ESTRICH
ISOLIERUNG
FERTIGTEILDECKE
ROLLIERUNG
SCHUTZESTRICH
ISOLIERUNG
UNTERBETON
ROLLIERUNG
57
125
259
77
195
232
46
5
46
18
220
244
198
5
10

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – Eigengrund in ruhiger Kleingartensiedlung

Dieses charmante Kleingartenhaus befindet sich auf einem ca. **286 m² 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 m²** 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 m² Grundstücksfläche
- Ca. 37 m² Wohnfläche
- Ca. 20 m² 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 m² 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

• Kanalbenützungsgebühr: 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 freue 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