

Ferienhaus mit großem Garten & Pool, nahe Aupark



Bestand

Objektnummer: 6748

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	24,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 466,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,20
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	80,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

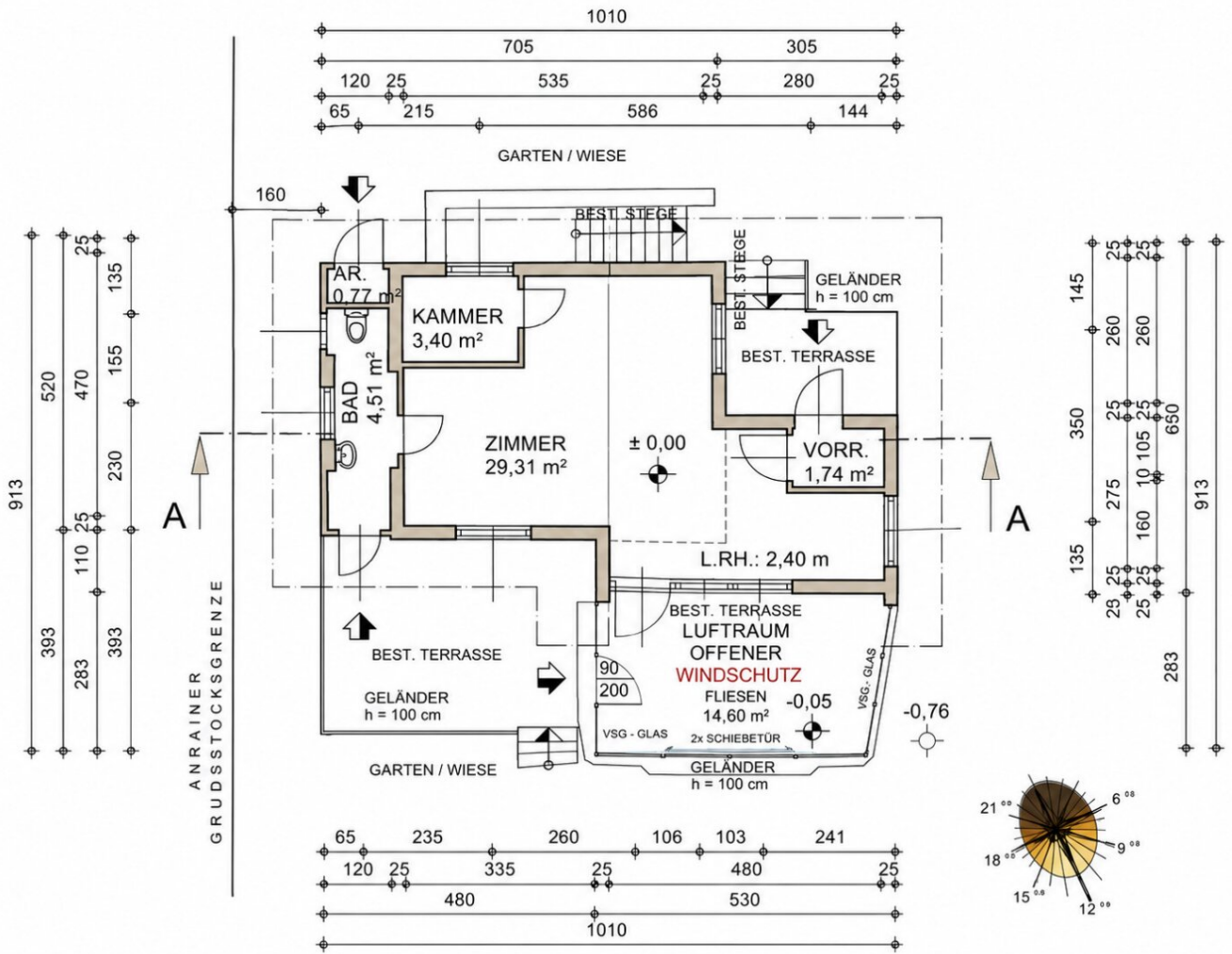


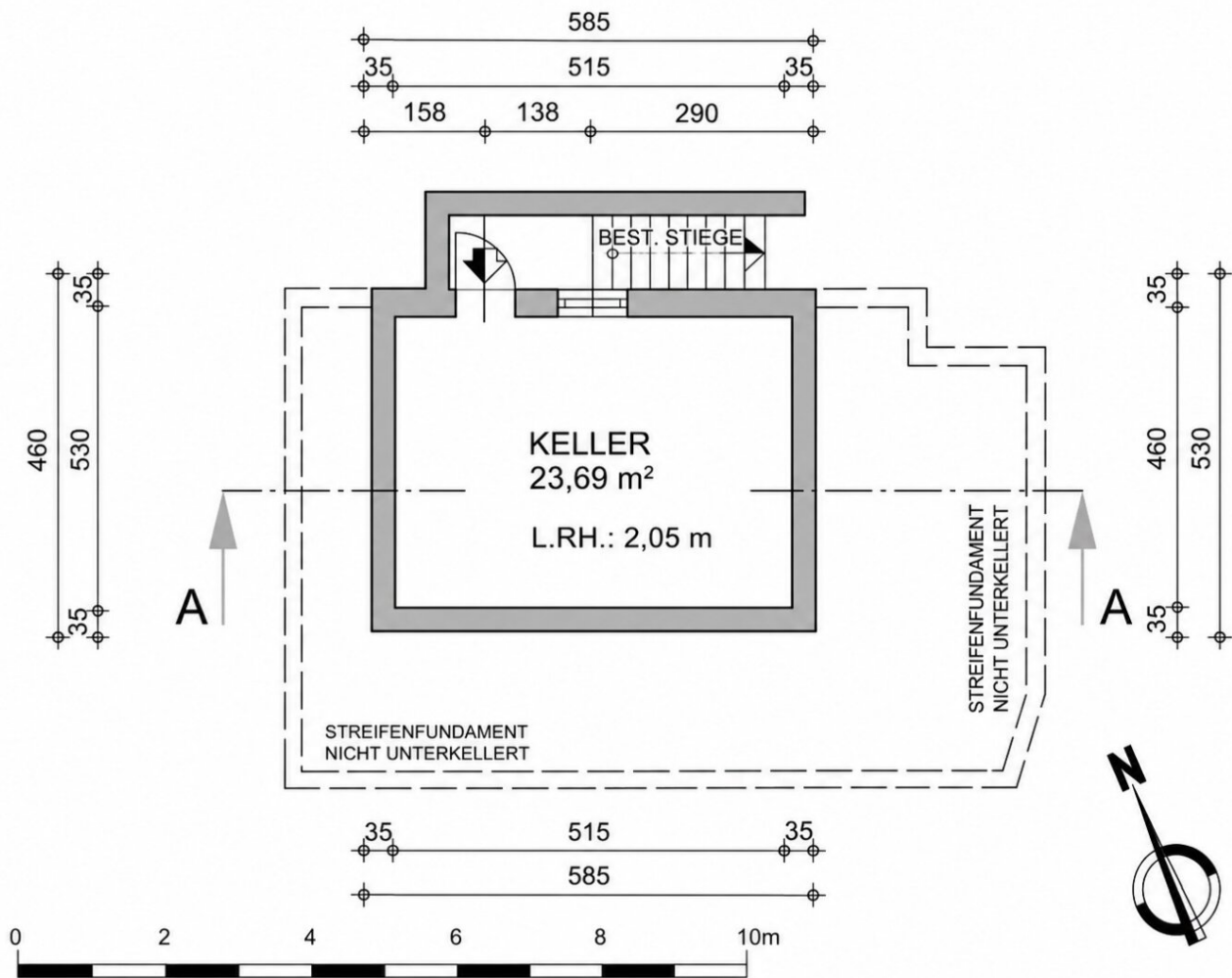












Objektbeschreibung

In Langenzersdorf, **nahe dem Aupark**, gelangt ein charmantes Ferienhaus mit großem Garten, Pool, Terrasse, Garage und zusätzlichem Kellerbereich zum Verkauf. Das Haus ist **technisch in Ordnung** und gepflegt, **benötigt jedoch oberflächliche Modernisierungen**, um sein volles Potenzial auszuschöpfen.

Mit einer frisch gestrichenen Fassade, einer neuen Küche, einem erneuerten Poolbereich und stimmungsvoller Außenbeleuchtung lässt sich hier ein sehr persönliches Sommerrefugium für Familie, Freunde und entspannte Wochenenden schaffen. Der kompakte Wohnbereich öffnet sich angenehm zur Terrasse und in den Garten, wodurch Innen- und Außenraum gerade in den warmen Monaten gut zusammenspielen.

Der **große Garten** ist der klare Mittelpunkt dieser Liegenschaft: Platz für Grillabende, Kinder, ruhige Stunden im Grünen und gesellige Sommertage am Pool. Keller und Garage ergänzen die praktische Nutzbarkeit für Gartengeräte, Fahrräder, Poolzubehör oder saisonale Ausstattung.

Die Lage nahe dem Aupark verbindet Ruhe, Grünblick und gute Erreichbarkeit. Nahversorgung, Bus, Bahnhof, Schule, Kindergarten, Arzt und Apotheke liegen in angenehmer Entfernung. Eine ehrliche Immobilie mit Substanz, viel Außenfläche und klar erkennbarem Potenzial für alle, die sich **nahe Wien ein eigenes Ferienhaus im Grünen** schaffen möchten.

[Bitte beachten Sie, dass manche Fotos durch KI Visualisierungsvorschläge erweitert wurden, um Ihnen einen perfekten Eindruck aller Möglichkeiten zu liefern]

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <2.500m

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