

## Naturidylle in Klausen-Leopoldsdorf - Charmantes, revitalisiertes Forsthaus auf Pachtgrund



**Objektnummer: 6792**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2533 Klausen-Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 300,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,76
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Pospisil

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H +43 6643762596

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

In traumhafter Waldrandlage von Klausen-Leopoldsdorf befindet sich dieses liebevoll revitalisierte, ehemalige Forsthaus auf einem rund 2.600,- m<sup>2</sup> großen Baurechtsgrundstück. Mit ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem großen Nebengebäude mit Hobbyraum, Sauna, Freizeitküche und einer offenen Feuerstelle bietet diese Liegenschaft ein idyllisches Refugium und das perfekte Zuhause für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder kreative Köpfe, die das Besondere suchen.

Die Liegenschaft liegt im Herzen des Wienerwaldes und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Nahversorgung sind im Ort vorhanden. Die Wiener Stadtgrenze ist in rund 30 Minuten erreichbar.

Der jährliche **Bauzins beträgt derzeit ca. € 10.000,-**, der Baurechtsvertrag wurde im Jahr 2011 auf 99 Jahre abgeschlossen.

**Sabine Pospisil, Mobil: +43 6643762596, Mail: s.pospisil@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <5.000m

Apotheke <6.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <5.000m

Kindergarten <4.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <6.000m

Bäckerei <5.000m

#### Sonstige

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Polizei <6.000m

Post <6.500m

**Verkehr**

Bus <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap