

CAMPO-HAUS: VILLA für Wohnen, Arbeiten und Freizeit vor den Toren Wiens



Objektnummer: 3324

Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	216,41 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	450.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

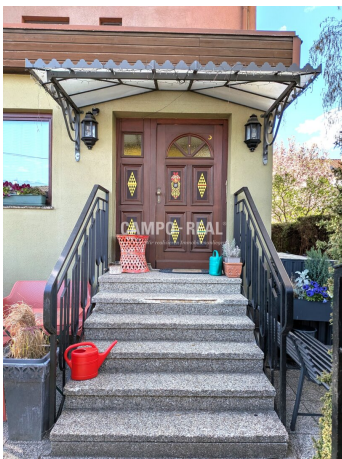


Mag.a Eva Bader

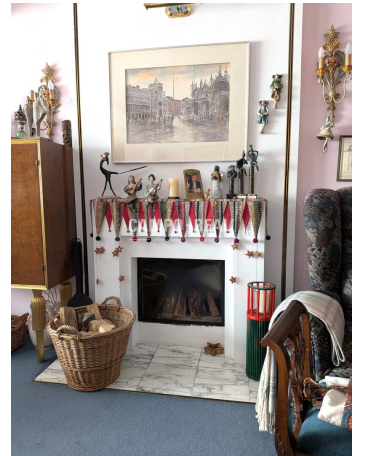
CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH
Redlriedweg 23
7000 Eisenstadt

H +43 650 6044 178

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







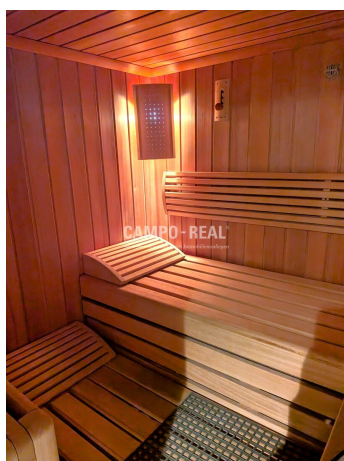


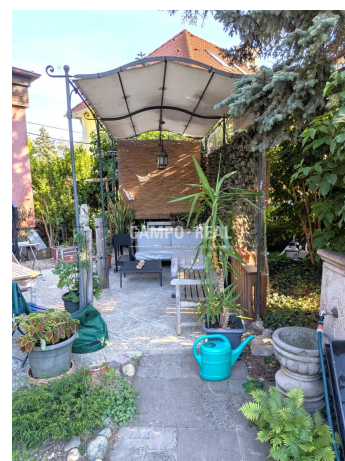


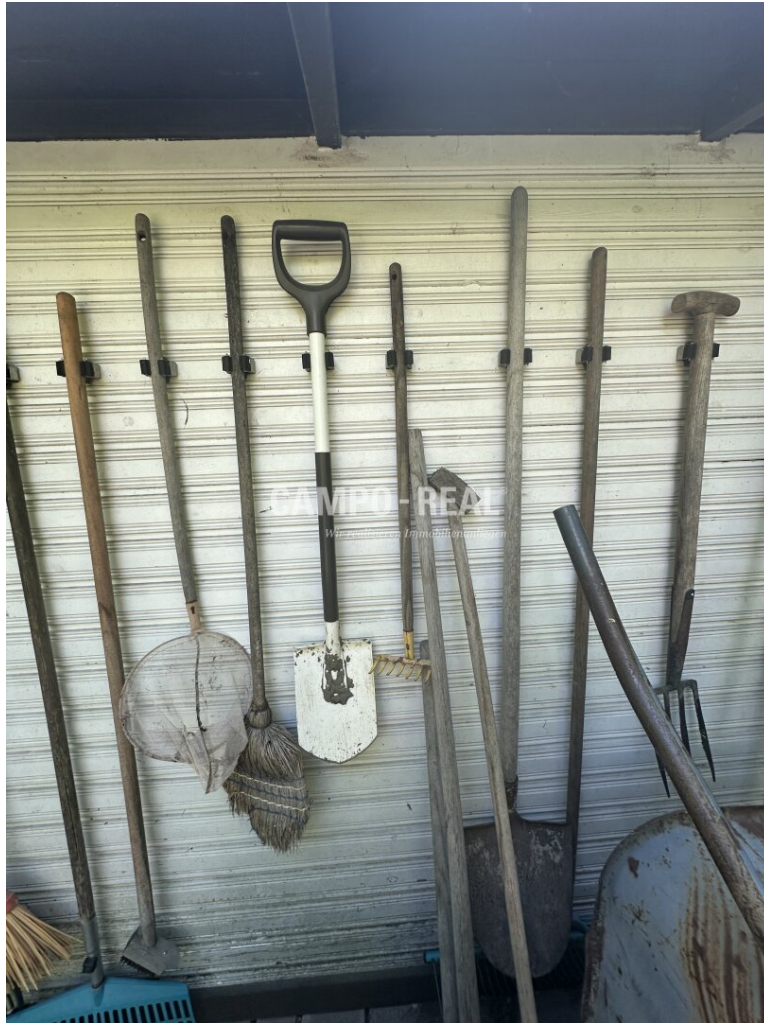




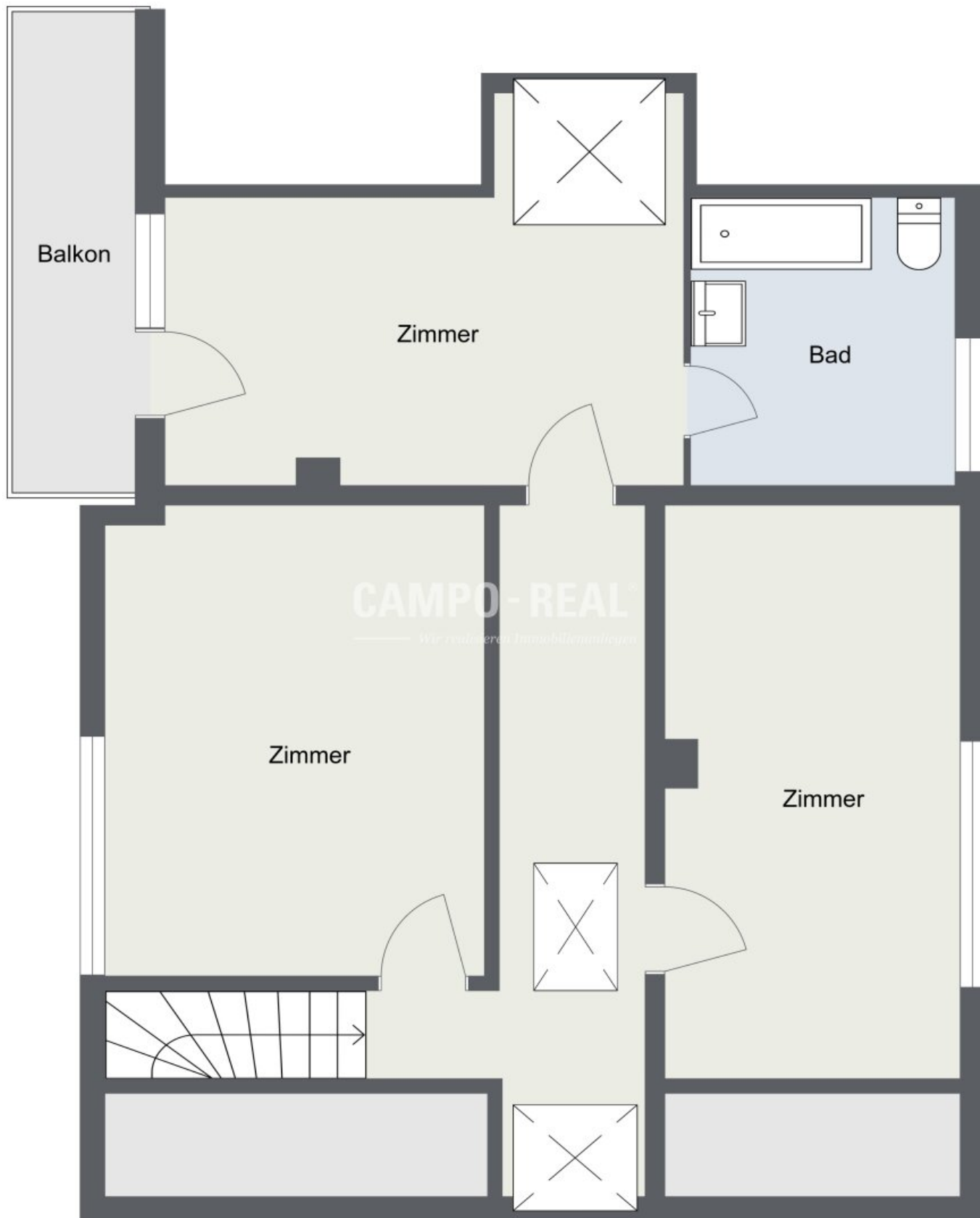


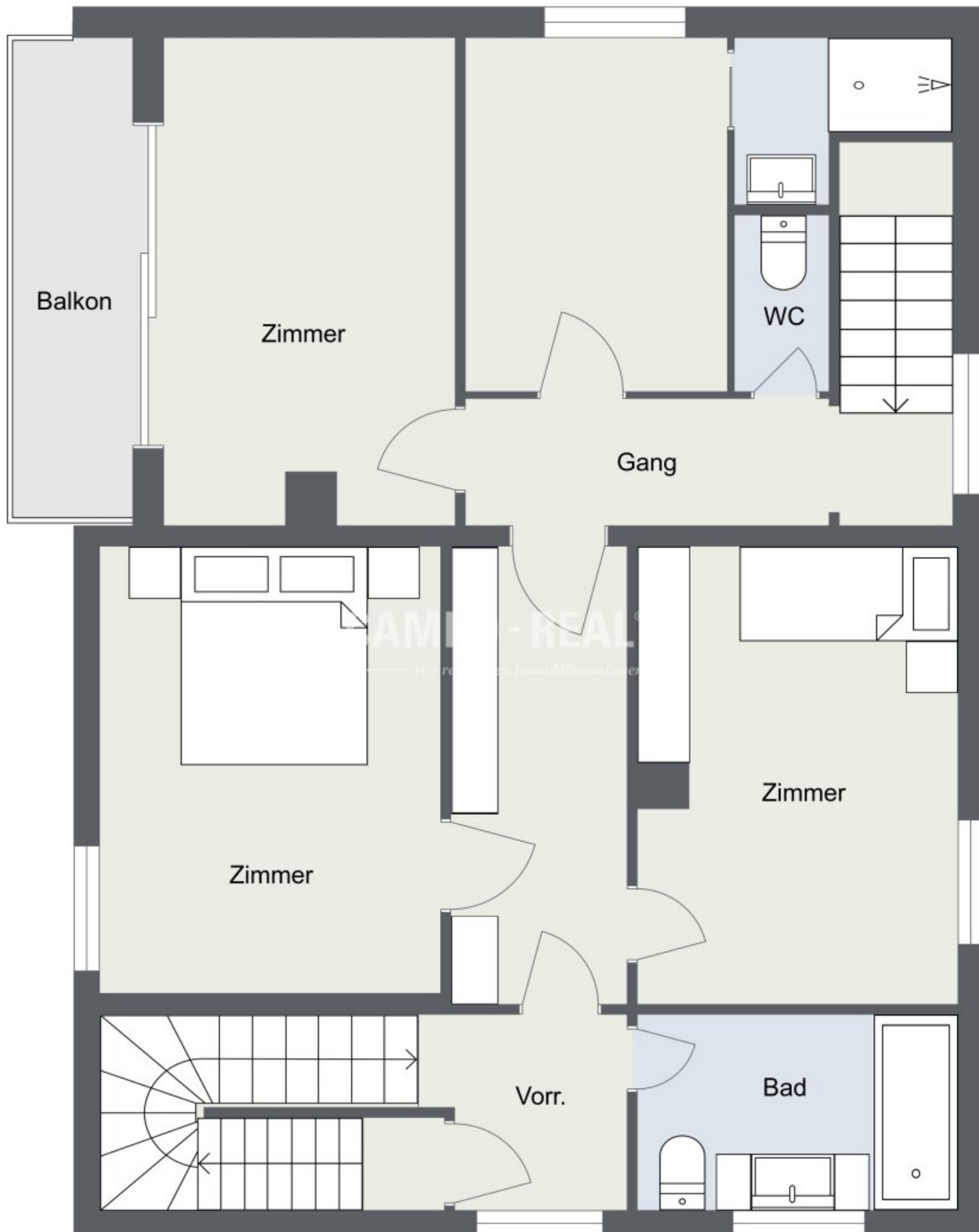


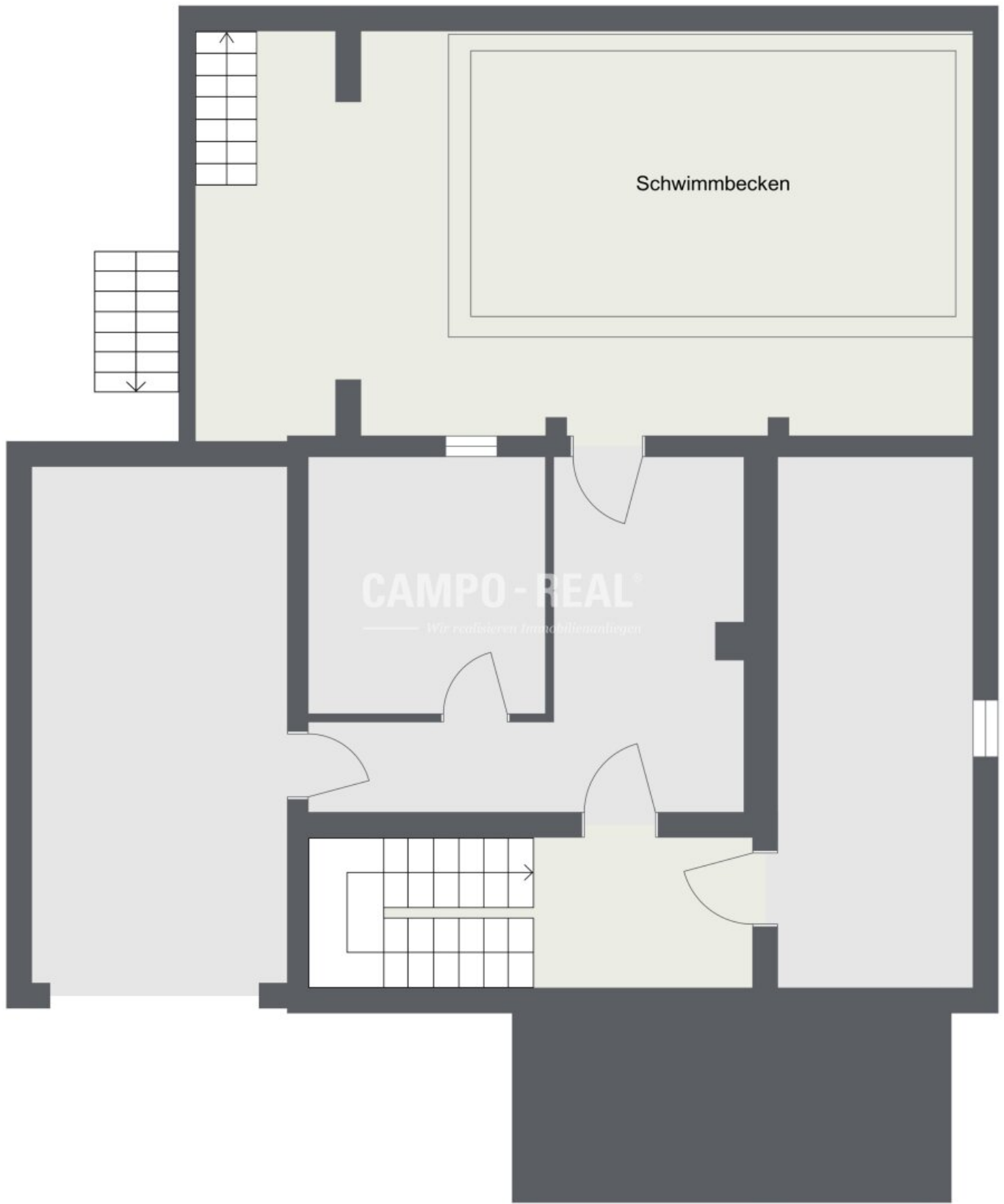












Objektbeschreibung

Attraktive Kombination - in dieser Form äusserst selten am Markt!

Die Villa befindet sich auf einem **Pachtgrund** des Stiftes Klosterneuburg. Für die darauf errichtete Villa (Superädifikat) wurde ein **Pachtvertrag über 60 Jahre mit Verlängerung** abgeschlossen. Die monatliche Pacht für neue Eigentümer:innen wird voraussichtlich rund € 740 per Monat betragen (€ 8.890 p.a.). Die **monatlichen Gesamtkosten** (gem. aktuellem Verbrauch) für diese großzügige Villa betragen **gesamt rd. € 1.750 - inkl. Pacht, Betriebskosten u. Versicherung** (d.s. Strom, Gas, Haushaltsversicherung, ORF-Gebühr, Rauchfangkehrer, Gemeindeabgaben, Telefon u. I-Net).

Besonders bemerkenswert ist das **Preis-Leistungs-Verhältnis der erwerbbaaren Liegenschaft**. Eine vergleichbare Villa mit einer derartigen Raumvielfalt, Gartenqualität und Lage wäre auf Eigengrund mit einem erheblich höheren Kapitaleinsatz verbunden und in dieser Kombination nur sehr schwer zu finden. **Selbst unter Berücksichtigung des Pachtverhältnisses ist es äußerst selten, eine derart großzügige und vielseitig nutzbare Villa in dieser besonderen Lage und Qualität zu einem vergleichbaren Preis angeboten zu bekommen.**

DIE LIEGENSCHAFT

befindet sich in einer **sehr ruhigen Wohnstrasse mit ganz viel Grün** und gepflegten Wohnhäusern in angenehmer Nachbarschaft. Das in Massivbau errichtete Haus besticht mit einer sehr gut durchdachten und **großzügigen Raumaufteilung** (Details weiter unten), mit gepflegten **Holz-Fenstern**, einem **offenen Kamin**, einem gesetzten **Kachelofen mit direkten Zugängen in den einladenden Garten**. Zwei **Holztreppe**n in die oberen Geschosse zum kreisförmigen Begehen. Das **vielfältige Raumangebot bietet jegliche denkbare Nutzung**.

Hier wohnt man **großzügig auf mehreren Ebenen** mit einer **abgrenzbaren Wohneinheit im DG**, **separierbaren Arbeitsräumlichkeiten**, mit gemütlichen und gleichzeitig **repräsentativen Räumlichkeiten für den Empfang von Gästen und/oder Geschäftspartner:innen im EG**, **Wellnessbereich und Garagenzugang im Keller**, einem außergewöhnlichen **Garten mit Schwimmbiotop** in einer ruhigen exklusiven **Wohnlage mit hervorragender Freizeitqualität**.

ERDGESCHOSS (EG)

Man betritt das EG strassenseitig über den überdachten Haupteingang. Der **helle Vorraum** mit Garderobe gibt **zentralen Zugang** zur gut angelegten **Küche mit kleinem Essplatz und kleiner Speis**. Weiter führt der Weg direkt zum **großen repräsentativen Wohn-Salon** mit und von hier **direkt in den Garten**, weiters in das **großzügige Herrenzimmer** mit Holztreppe in

das OG und **mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten**. Ein **Gäste-WC** sowie eine weitere Holzterrasse in das OG befinden sich im Vorraum.

OBERGESCHOSS (OG)

Das OG bietet einen **großzügigen privaten und zugleich funktionalen Bereich**:

- **1 Arbeitszimmer** mit Dusche und WC
- **3 weitere Zimmer**
- **Bad** mit Eckbadewanne und WC
- **Balkon**

Damit stehen auf dieser Ebene sowohl großzügige Schlaf- und Rückzugsräume als auch ein eigener Arbeitsbereich zur Verfügung.

DACHGESCHOSS (DG)

Das ausgebaut DG erweitert das Raumangebot nochmals wesentlich und verfügt über:

- **1 Wohnzimmer**
- **2 weitere Zimmer**
- **Bad mit WC**
- **Balkon**

KELLER (KG) - Wellness und Garage

Der Keller ist **trocken, funktionell und teilweise naturbelassen** und bietet **neben Stauraum auch attraktive zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten**. Die im ursprünglichen Plan

vorgesehene Schwimmbadanlage wurde als **Dichtbeton-Konstruktion unterhalb des Fußbodens** vorbereitet, jedoch nicht realisiert.

Vom Keller aus ist die **Garage direkt begehbar**.

Ein besonderer Bereich ist der private **Wellnessbereich** mit

- **Sauna und Dusche**
- **Ruheraum**
- **direktem Ausgang in den Garten**

GARTEN

Der liebevoll und **mit viel Geschmack angelegte Garten** bildet ebenfalls ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft.

Das **integrierte Schwimmbiotop ermöglicht chemiefreies Baden** durch biologische Selbstreinigung und eine bepflanzte Regenerationszone. Die natürliche Gestaltung fügt sich harmonisch in die Gartenanlage ein.

Ein eigenes **Badehäuschen, lauschige Sitzplätze und liebevoll angelegte Staudengehölze** schaffen eine uneinnehmbare private Oase, die gleichermaßen **zum Schwimmen, Entspannen und Verweilen** einlädt.

Der Garten bietet eine **außergewöhnliche Erweiterung des Wohnraums** und macht die Liegenschaft zu einem privaten Refugium.

ZUSTAND der Liegenschaft

Die Villa befindet sich in einem **gepflegten und funktionell guten Gesamtzustand** und verfügt über eine qualitativ hochwertige, dem Charakter des Hauses entsprechende Ausstattung. Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen zählen:

- thermische Sanierung mit Vollwärmeschutzfassade
- Gaszentralheizung mit Gaskombitherme und Gazheiztherme (etwa 20 Jahre alt und intakt)

- Kachelofen
- offener Kamin
- Vollholztüren
- Teppich-, Fliesenböden
- Holz-Panoramafenster im EG
- Sauna mit Dusche und Ruheraum
- Garage für 1 Auto

Das Gebäude weist **dem Alter entsprechend naturgemäße Gebrauchsspuren** auf. Eine behutsame Renovierung bzw. zeitgemäße Modernisierung bietet die Möglichkeit die Villa weiter zu entwickeln und ihren besonderen Charakter mit modernen Wohn- u. ggf. Arbeitsraum-Ansprüchen zu verbinden. Die Villa befindet sich jedoch **aktuell in einem gut gepflegten und nutzbaren Zustand**, sodass eventuelle Sanierungsmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt oder nach und nach vorgenommen werden können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap