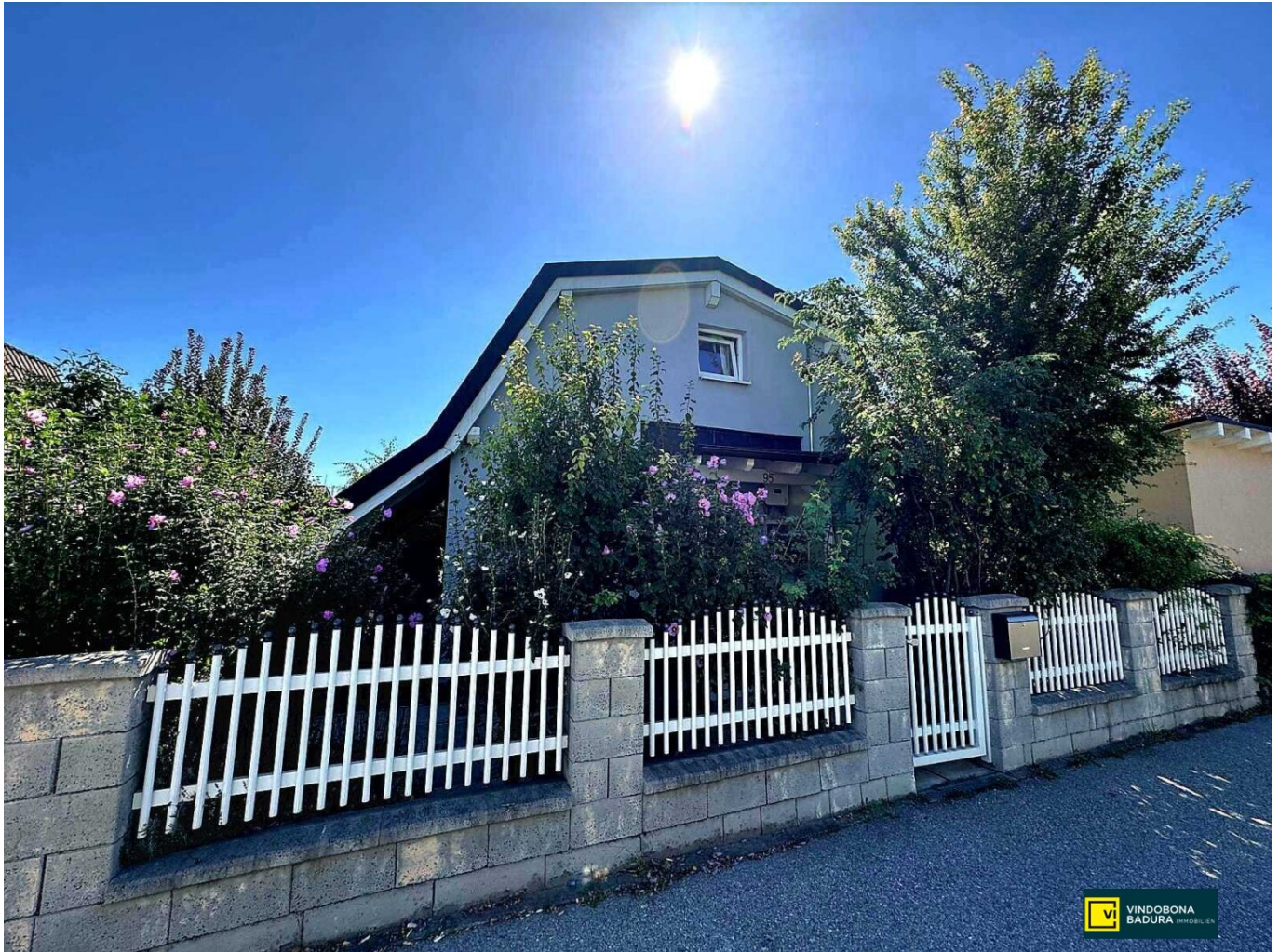


**Liebevoll saniertes, ganzjährig bewohnbares
Kleingartenhaus inkl. Stellplatz**



Objektnummer: 2073

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	34,68 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	210.000,00 €
Provisionsangabe:	

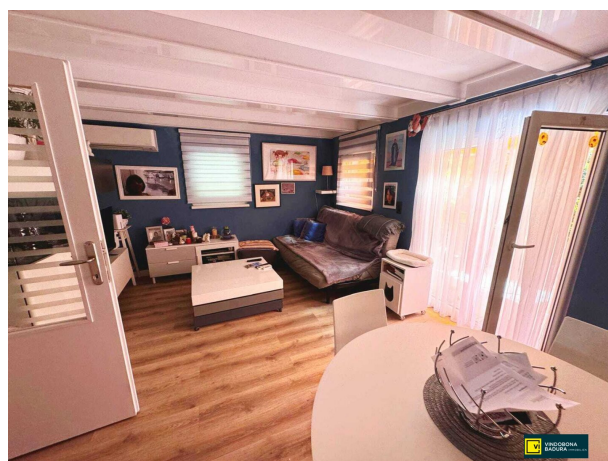
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



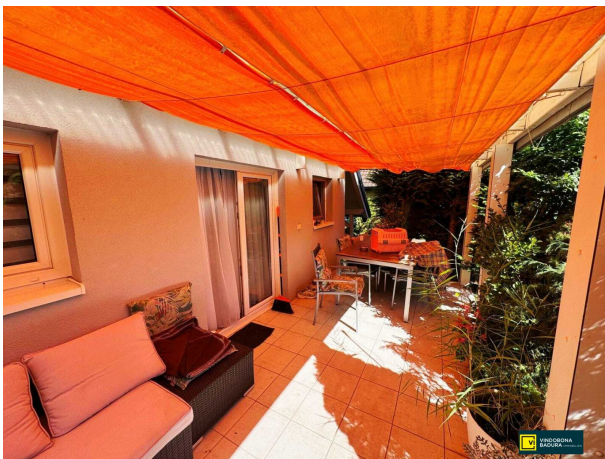
Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein äußerst gepflegtes und laufend modernisiertes Kleingartenhaus auf einem Pachtgrundstück in einer idyllischen Kleingartenanlage in Maria Lanzendorf, Nähe Wien. Die Liegenschaft überzeugt durch ihren sehr guten Zustand, eine durchdachte Ausstattung sowie die Möglichkeit zur ganzjährigen Nutzung. Ideal für Singles, Paare oder Ruhesuchende, die naturnah wohnen möchten. **Ab Mai 2027 beziehbar.**

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und gliedert sich in **Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss**. Ein **eigener Parkplatz** am Areal ist ebenfalls Bestandteil der Liegenschaft und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das aufrechte Pachtverhältnis läuft langfristig bis zum Jahr 2095 und bietet somit außergewöhnliche Planungssicherheit über viele Jahrzehnte.

Eckdaten:

- ca. 240 m² Pachtgrundstück (kein Eigengrund)
- Laufzeit des Pachtvertrages bis 2095
- Keller, EG, OG - je 35m² ca.
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Klimaanlage
- Gartenhaus / Geräteschuppen neu
- KFZ-Stellplatz im Kaufpreis inkludiert
- Photovoltaikanlage am Dach
- Wasserzisterne

- Ab Mai 2027 beziehbar

Folgende Sanierungen und Erneuerungen wurden durchgeführt:

- 2009 Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- 2018 Dach erneuert
- 2019 Badezimmer modernisiert
- 2020 Fassade erneuert
- 2023 Photovoltaikanlage installiert
- 2023 Heizung erneuert
- 2024 Gerätehäuschen neu errichtet

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Vorraum, Badezimmer & WC, Wohnküche

Obergeschoss: 2 Schlafzimmer, Abstellraum

Keller

Kostenübersicht:

Die Grundsteuer für das Superädifikat und die Kanalgebühr wird von der Gemeinde vorgeschrieben: Grundsteuer 1x Jahr (Mai) EUR 49,75--, Kanalgebühr pro Quartal EUR 20,22--

Strom EUR 70,--/M

Brennholz EUR 300,--/J

Pacht, Mitgliedsbeitrag, Betriebskosten EUR 1600,--/J

Einmalige Einschreibgebühr in den Kleingartenverein: EUR 5.500,-

Ein charmantes Gesamtpaket mit Wohlfühlcharakter

Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

**Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!
Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab
Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <6.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap