Haus mit 516 m² Garten und 2 Garagen in Langenzersdorf – Pachtgrund



Objektnummer: 6268/249

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,16 m²
Nutzfläche:	189,94 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	516,00 m²
Keller:	61,81 m²
Heizwärmebedarf:	D 130,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	260.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Anton Iakovlev

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

H +4369910664010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















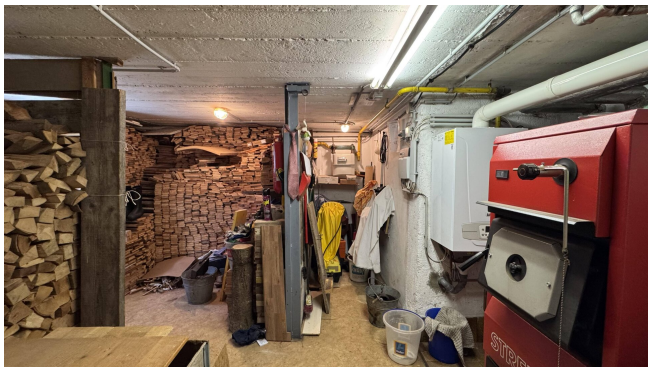




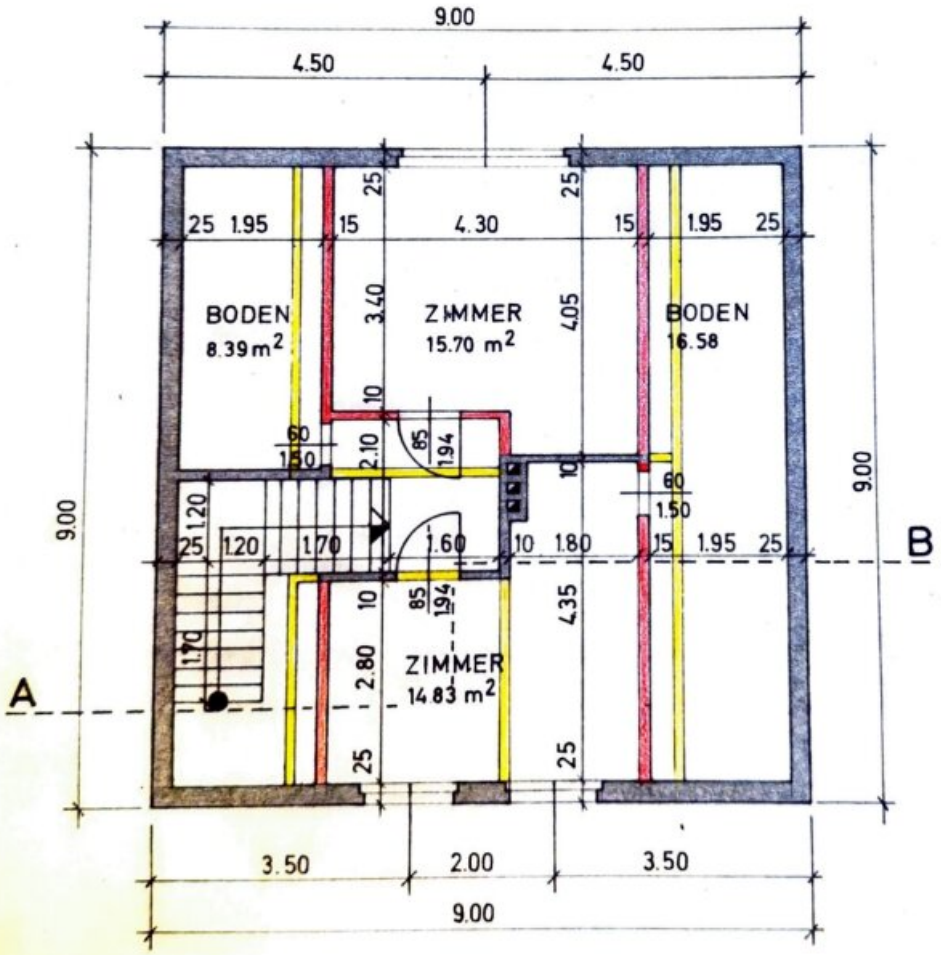



TEVION

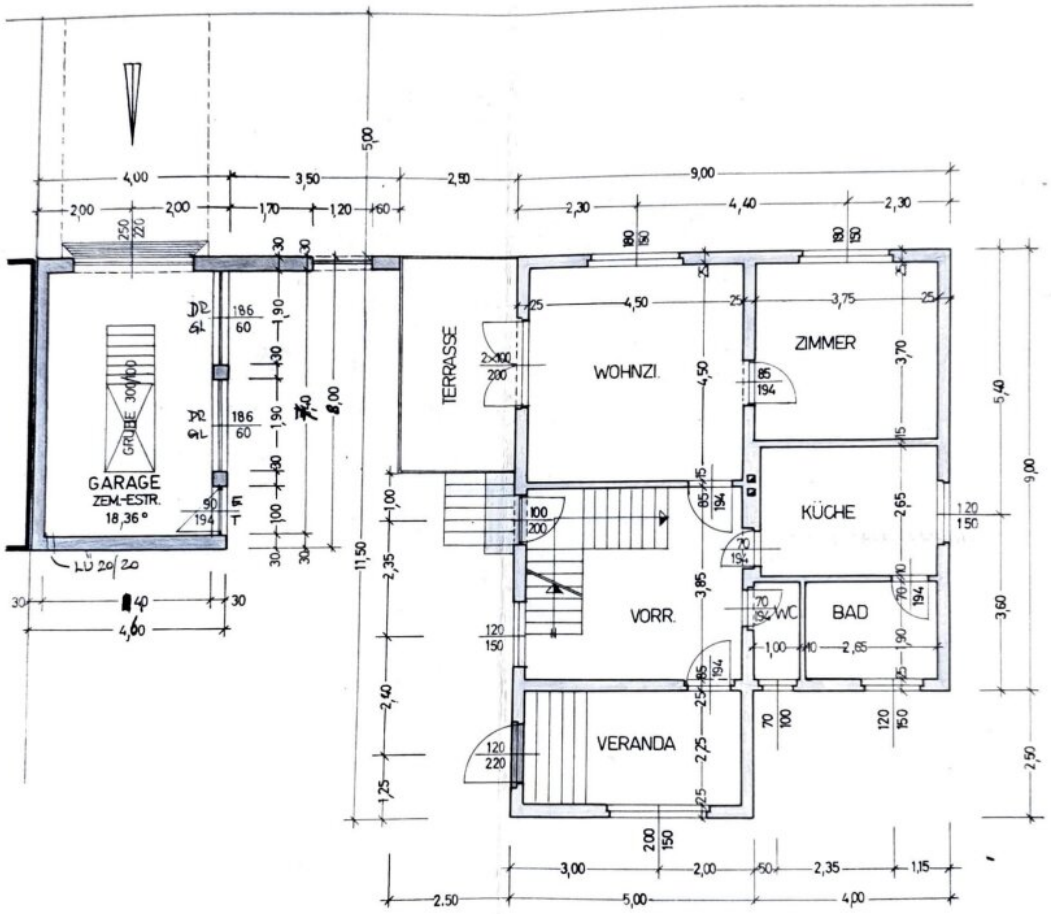




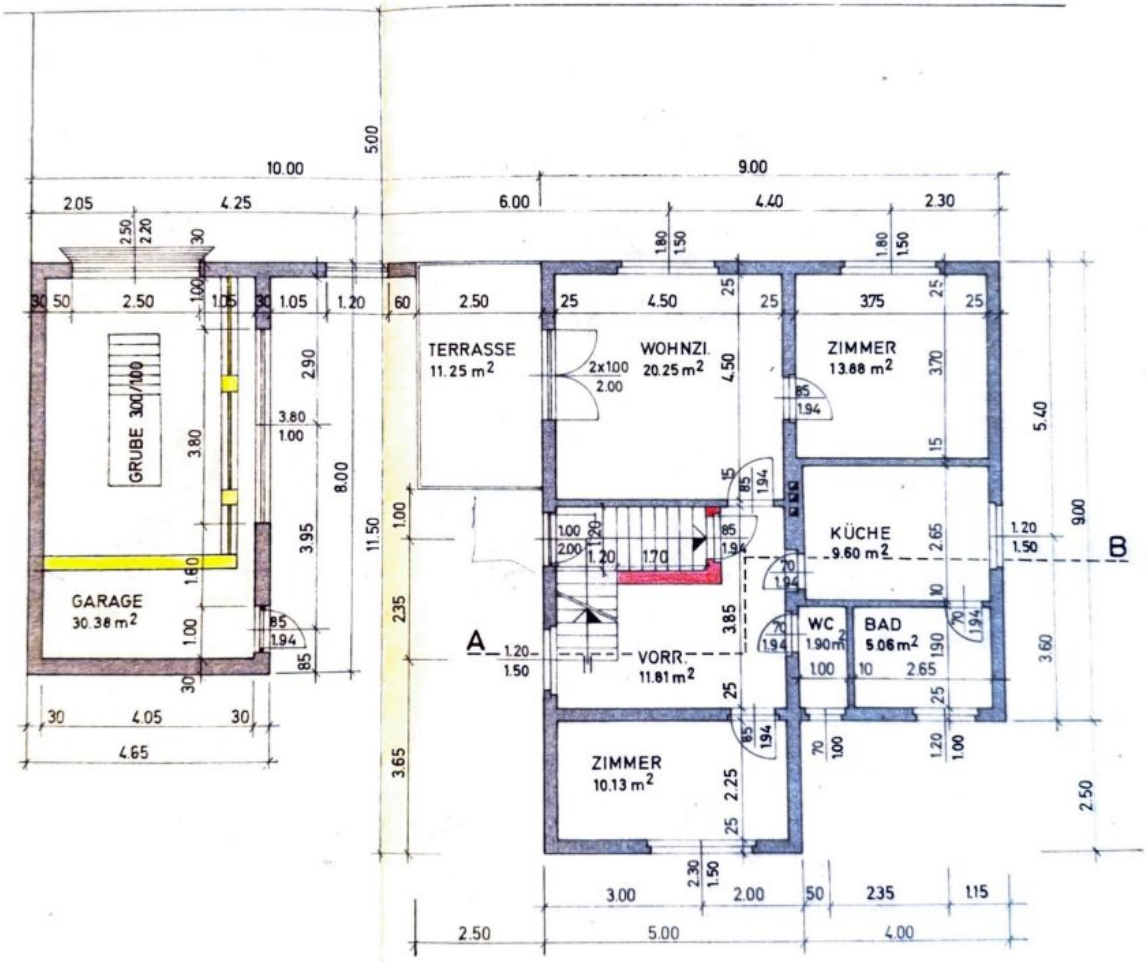
DACHGESCHOSS



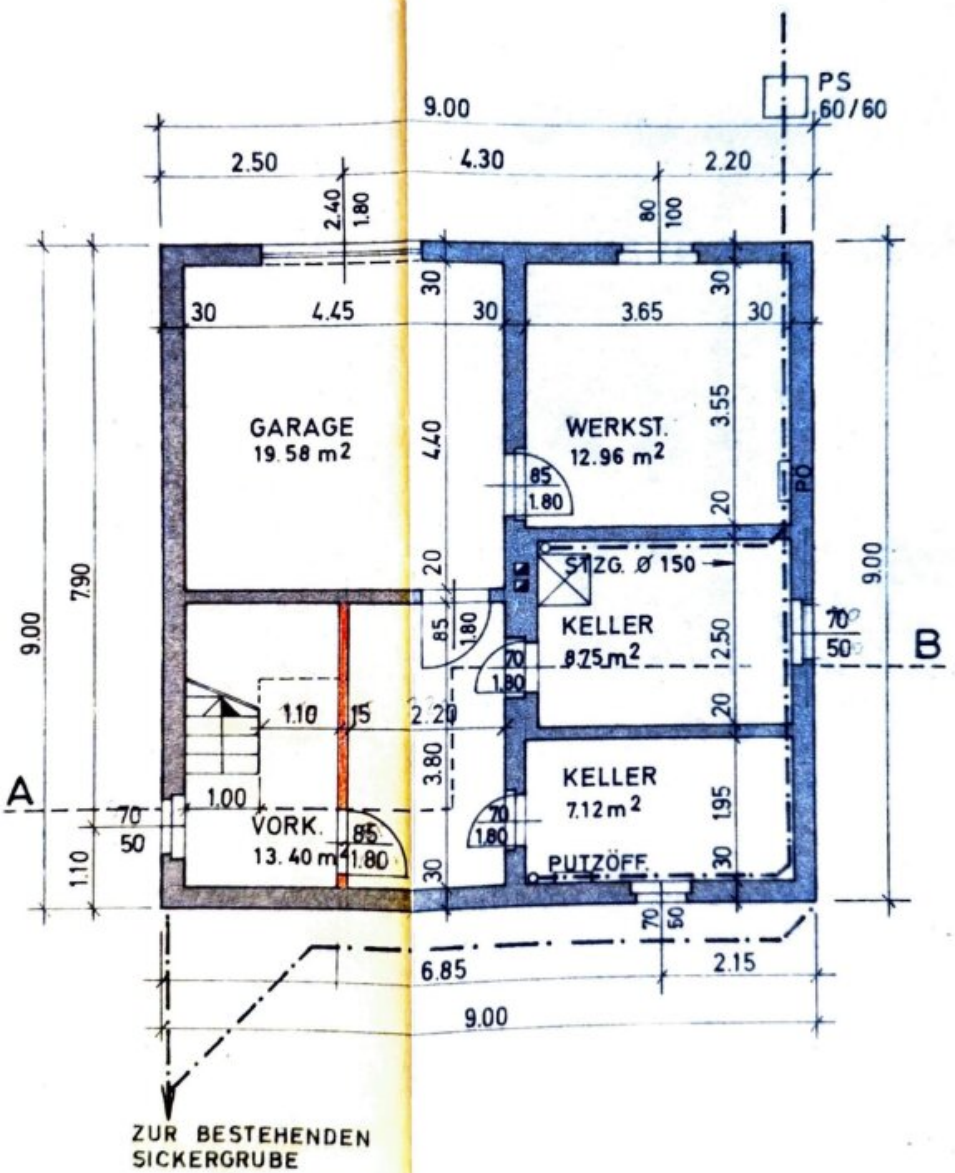
ERDGESCHOSSGRUNDRISS



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 steht auf Pachtgrund des Chorherrenstifts Klosterneuburg. Sie kaufen das Gebäude; der Grund bleibt im Eigentum des Stiftes. Daraus ergibt sich der Kaufpreis von € 260.000 — und dafür bekommen Sie mehr Nebenflächen, als Langenzersdorf in dieser Preisklasse sonst hergibt: zwei gemauerte Garagen mit zusammen rund 50 m² und eine Werkstatt von 13 m².

Die Rechnung dahinter. Vergleichbare Baugrundstücke in Langenzersdorf werden laut grundstueckspreise.at (Stand 2026) mit rund 506 Euro je Quadratmeter bewertet. Für die 657 m² dieses Grundstücks sind das rund 333.000 Euro — mehr als der Kaufpreis dieses Hauses. Dieses Kapital müssen Sie hier weder aufbringen noch finanzieren. Stattdessen zahlen Sie dem Stift einen wertgesicherten Bestandzins: Für den neuen Bestandvertrag nennt das Stift € 8.889,21 im Jahr, das sind rund 741 Euro im Monat. Das schriftliche Angebot des Stiftes ist gültig bis 31.03.2027; wir legen es Ihnen auf Anfrage vor.

Wohnfläche und Nutzfläche. Die Wohnfläche beträgt 103,16 m². Die Nutzfläche von 189,94 m² umfasst darüber hinaus den Keller mit Werkstatt, zwei Kellerräumen und Vorkeller (rund 42 m²), die Kellergarage (rund 20 m²) und die ausgebauten Dachbodenräume (rund 25 m²). Die freistehende Garage mit rund 30 m² kommt zusätzlich dazu. Unter Dach stehen Ihnen damit rund 220 m² zur Verfügung. Bezogen auf den Kaufpreis sind das rund 2.520 Euro je m² Wohnfläche bzw. rund 1.369 Euro je m² Nutzfläche.

Werkstatt und Garagen. Die freistehende Garage misst rund 30 m²; ihr Dach ist in Stehfalztechnik gedeckt. Dazu kommt eine Kellergarage mit rund 20 m² und daneben die Werkstatt mit 13 m². Wer an Autos oder Motorrädern schraubt oder ein Handwerk betreibt, findet das in keinem Neubau.

Das Haus. Massiv gebaut, voll unterkellert, 103 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Das Haus ist weitgehend im Originalzustand und gepflegt; Modernisierungen planen Sie nach eigenem Bedarf. Im Erdgeschoss Wohnzimmer, zwei Zimmer, separate Küche, Bad, eigenes WC und Vorraum. Im ausgebauten Dachgeschoss zwei weitere Zimmer sowie zwei fertig ausgebaute Dachbodenräume mit Laminatboden, Holzverschalung, Stromanschluss und Dachflächenfenstern: hell und sauber, ab dem ersten Tag als Hobby-, Arbeits- oder Abstellraum nutzbar. Laut Einreichplan sind diese beiden Räume als Dachboden ausgewiesen und daher in der Wohnfläche nicht enthalten.

Der Innenhof. Zwischen Haus und Garage liegt ein Hof von rund 11 m², den eine Mauer mit Rundbogentor zur Straße hin schließt — ein kleiner italienisch anmutender Innenhof, in den von außen niemand hineinsieht. Sie sitzen dort, ohne dass jemand vorbeigeht. Dahinter öffnet sich der Garten mit 516 m², im Garten steht ein Gartenhaus für Geräte und Werkzeug.

Was mitgeht. Die vorhandene Werkstatt- und Gartenausstattung — Werkzeug, Schrauben und

Kleinteile — bleibt im Haus und ist im Kaufpreis enthalten. Wer einzieht, kann am ersten Tag zu arbeiten beginnen. Im Keller liegt außerdem ein beachtlicher Vorrat an Brennholz; auch er bleibt im Haus.

Geheizt wird über eine Zentralheizung mit zwei Wärmeerzeugern: Gastherme und Festbrennstoffkessel. Sie entscheiden jede Saison neu, ob Sie mit Gas oder mit Holz heizen.

Ein Haus für jemanden, der Platz für seine Dinge braucht und sein Kapital lieber verfügbar hält, als es im Grundstück zu binden. Das Haus steht leer und ist sofort beziehbar.

Besichtigung nach Vereinbarung: Anton Iakovlev · +43 677 641 277 08

Ausstattung

- Massivbauweise, Baujahr 1974, voll unterkellert
- Wohnfläche 103,16 m², Nutzfläche 189,94 m² (inkl. Keller, Kellergarage und Dachbodenräume), freistehende Garage zusätzlich ca. 30 m²
- Zentralheizung mit zwei Wärmeerzeugern: Gastherme und Festbrennstoffkessel (Holz)
- Brennholzvorrat im Keller — im Kaufpreis enthalten
- Ortskanal angeschlossen
- Freistehende Garage ca. 30 m², Blechdach in Stehfalztechnik
- Kellergarage ca. 20 m²
- Werkstatt ca. 13 m², zwei Kellerräume, Vorkeller — Keller gesamt ca. 42 m² (zzgl. Kellergarage ca. 20 m²)
- Werkstatt- und Gartenausstattung (Werkzeug, Kleinteile) — im Kaufpreis enthalten
- Erdgeschoss: Wohnzimmer, 2 Zimmer, separate Küche, Bad, separates WC, Vorraum

- Dachgeschoss: 2 Zimmer sowie 2 ausgebaute Dachbodenräume (ca. 25 m²) mit Dachflächenfenstern, Laminatboden, Holzverschalung und Stromanschluss

- Innenhof ca. 11 m², mit Mauer und Rundbogentor geschlossen, nicht einsehbar

- Gartenfläche ca. 516 m² mit Gartenhaus

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
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 <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap