

**NAHE SEESCHLACHT Langenzersdorf -
Sanierungsbedürftiges Haus in großartiger Lage auf
Pachtgrund**



Hausansicht

Objektnummer: 6653/1092

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	220,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	766,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 131,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	285.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

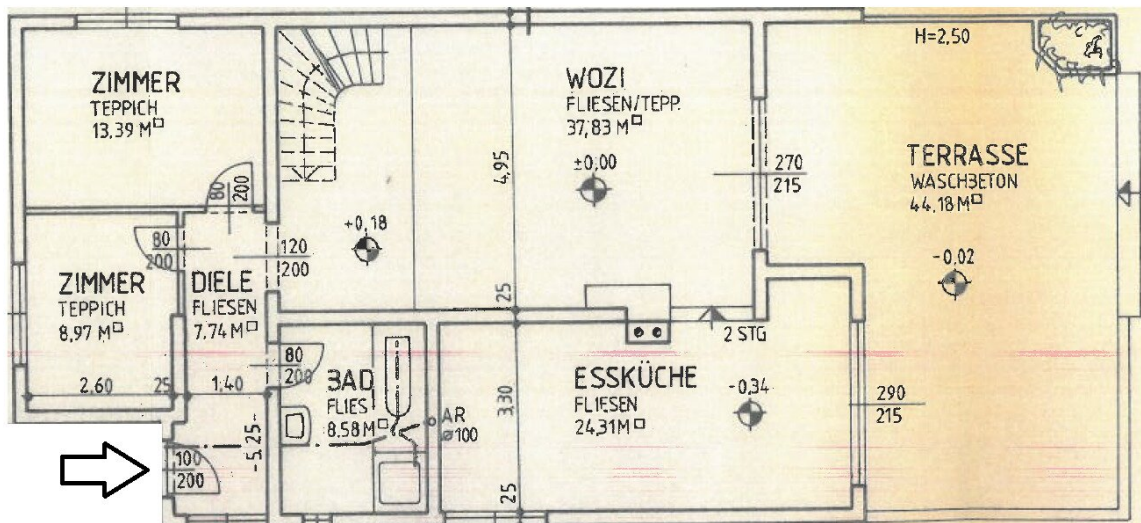
T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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

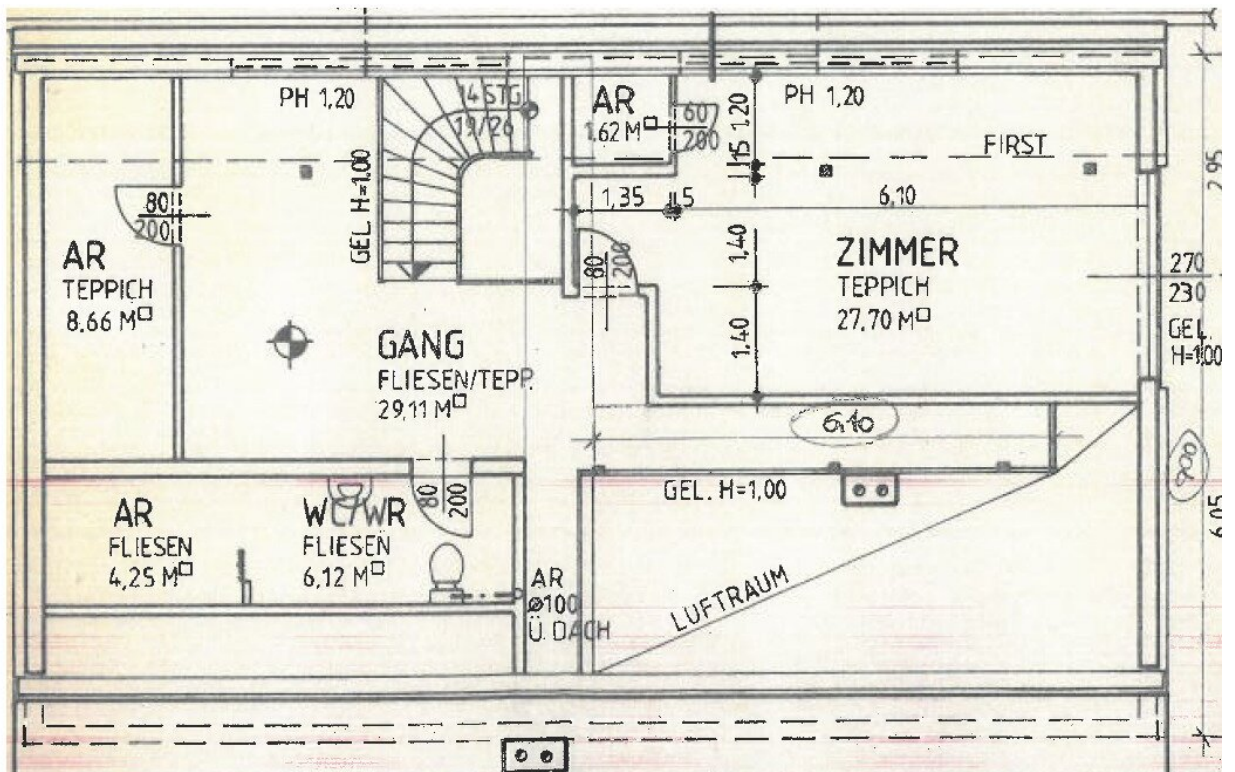




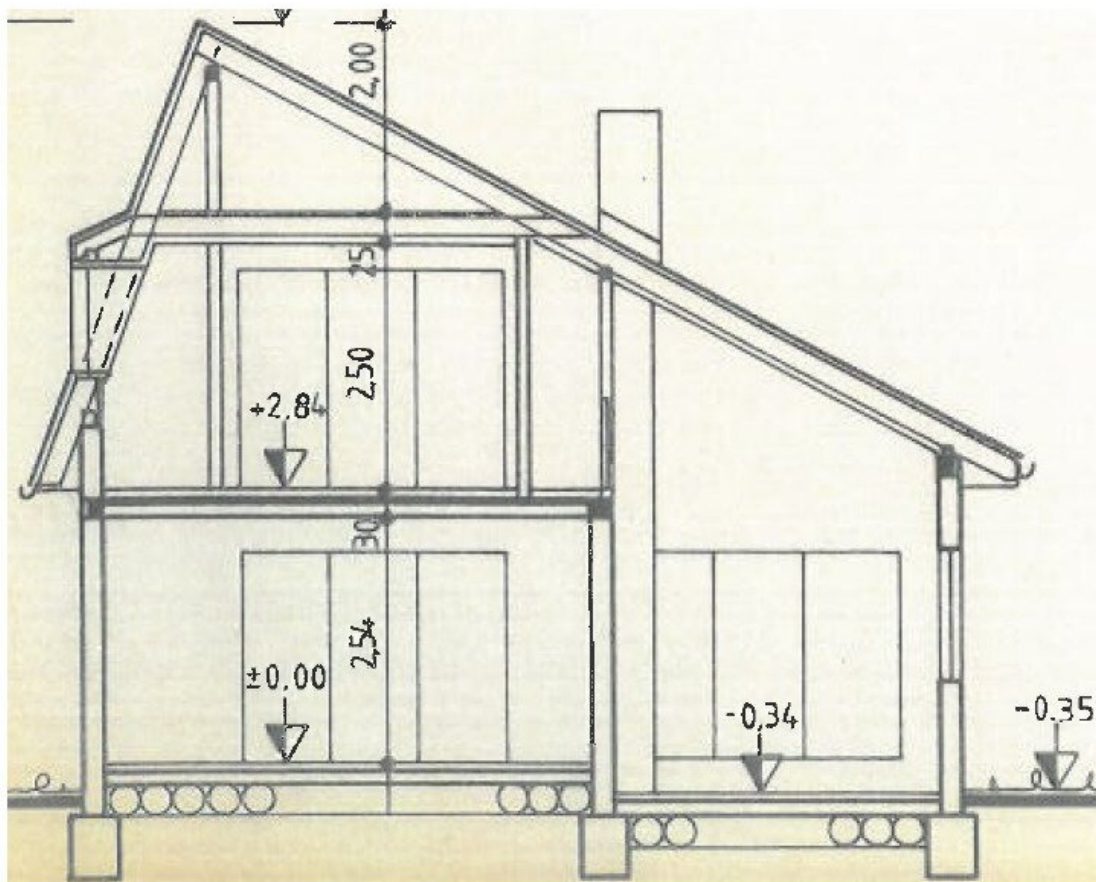




Grundriss Obergeschoß



SCHNITT



Objektbeschreibung

Ein Ort zum Ankommen – Haus mit großem Garten und Pool vor den Toren Wiens

Nur wenige Minuten von Wien entfernt und dennoch wunderbar ruhig: In Langenzersdorf, nahe der Seeschlacht, wartet dieses Haus darauf, mit neuen Ideen und frischem Leben erfüllt zu werden. Wer viel Platz, einen weitläufigen Garten und die Möglichkeit sucht, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, findet hier eine besondere Gelegenheit.

Das **sanierungsbedürftige Haus** bietet rund **180 m² Wohnfläche** auf **zwei Ebenen**. Es wurde **1993 fertiggestellt**. Das rund **975 m² große Grundstück** ist ein **Pachtgrundstück des Chorherrenstifts Klosterneuburg**; allein der Garten umfasst etwa **766 m²**. Hier ist reichlich Platz zum Entspannen und Genießen. Ein **sanierungsbedürftiger Pool** und Nebengebäude ergänzen den Außenbereich.

Im Erdgeschoss bildet das rund **38 m² große Wohnzimmer** den Mittelpunkt des Hauses. Es geht in die etwa **25 m² große Wohnküche** über – ein großzügiger Bereich mit **einem tollen Blick durch das große Fenster auf den Garten und den Pool**. **Zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer** vervollständigen diese Ebene.

Im **Obergeschoss** erwartet Sie ein weiteres, rund **28 m² großes Wohnzimmer**. Besonders reizvoll ist die **offene Galerie mit Blick hinunter in die Küche**: Sie verleiht dem Haus ein luftiges Raumgefühl und verbindet die beiden Wohnebenen. Zwei Abstellräume und ein WC bieten zusätzliche Nutzfläche.

Ob als dauerhaftes Zuhause oder als Rückzugsort fürs Wochenende: Die Größe und Aufteilung des Hauses eröffnen vielfältige Möglichkeiten. Die erforderliche **Sanierung bietet die Chance, Räume, Ausstattung** und Stil nach den eigenen Wünschen neu zu gestalten.

Die Lage verbindet absolute Ruhe mit der unmittelbaren Nähe zu Wien. Auch die **Seeschlacht** liegt ganz in der Nähe. Der **jährliche Pachtzins beträgt €10.012,56**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap