

**++ Voll unterkellertes Ziegelmassiv - Kleingartenhaus mit
Pool + 2 PKW-Stellplätze I MB IMMOBILIEN ++**



Garten und Pool

Objektnummer: 4639

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	115,00 m ²
Gesamtfläche:	320,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	300,00 m ²
Keller:	40,00 m ²
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	240,00 €
Sonstige Kosten:	81,00 €
Provisionsangabe:	

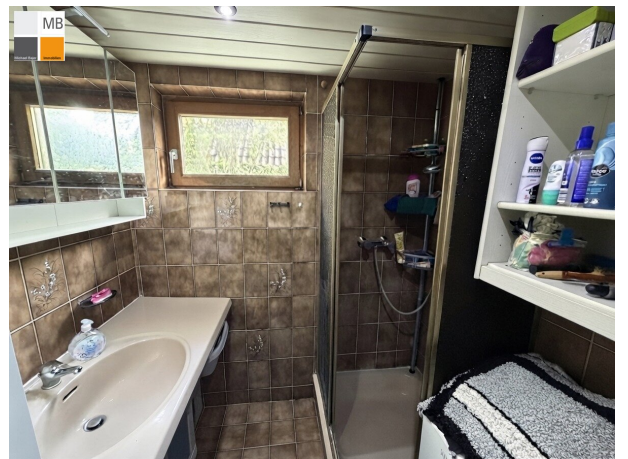
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler



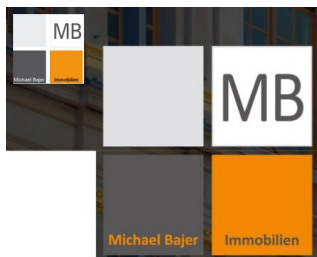












Ihre Maklerin im Wienerwald!

Roswitha Adler

0676 / 455 42 67

adler@mb-immobilien.at

www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. Mehr Mensch.

Objektbeschreibung

Ganzjährig bewohnbar, Südgarten und nur 81 Euro Pacht im Monat!

Zum Verkauf gelangt ein charmantes ziegelmassives Kleingartenhaus auf einem ca. 320 m² großen Grundstück in wirklich attraktiver Grünruhelage ganz nah zur Wiener Stadtgrenze Rodaun, Liesing. Das Haus ist Eigentum - die Pacht für den Grund beträgt monatlich **NUR EUR 81**. Der besondere Vorteil der Liegenschaft ist die niedrige Pacht (alle 30 Jahre wird sie verlängert!) - somit ist es eine solide Grundlage für ein langfristiges Zuhause im Grünen. In die Anlage, die von allen Hausbesitzern ganzjährig bewohnt wird, kommt man nur mit dem eigenen Hausschlüssel, der das elektrische Tor zur Straße öffnet.

Ganzjährig wird das Haus mit einem neuen DAIKIN Klimaanlage/Heizgerät (2025) beheizt bzw. gekühlt. UPC Anschluss (Magenta) befindet sich im Haus!

Erdgeschoss:

- Vorraum/Stiegenhaus
- Abstellraum
- offener Koch-/Wohn- und Essbereich - Küchenzeile sollte erneuert werden
- Bad mit Dusche und Fenster, WM-Anschluss
- separate Toilette mit Fenster

Obergeschoß:

- Schlafzimmer mit kleinem Schrankraum und Zugang auf den Südbalkon
- Kabinett

Kellergeschoss:

- 2 Zimmer
- Ausgang in den Garten

monatliche Kosten: Pacht inklusive Kaltwasser und Müllentsorgung: nur EUR 81, Strom, WW und Heizung: ca. EUR 240

Infrastruktur und Anbindung: alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind in Kaltenleutgeben und im nahen 23. Bezirk vorhanden.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Busverbindungen zum BHF Liesing ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Wien und in die umliegenden Gemeinden.

Die Umgebung zeichnet sich vor allem durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Der weitläufige Biosphärenpark Wienerwald sowie das Gebiet bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Lauf- und Fahrradrunden sowie entspannte Stunden im Grünen. Gleichzeitig bleibt die Wiener Innenstadt gut erreichbar sowohl mit den Öffis, als auch mit dem eigenen Auto - eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur.

? Rasch einen Termin vereinbaren und sich von der Qualität dieser Immobilie selbst ein Bild machen:

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:06764554267)

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <7.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap