++ Voll unterkellertes Ziegelmassivhaus mit Pool + niedrigen BK I MB IMMOBILIEN ++



Frontansicht

Objektnummer: 4639

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleingarten am Brand
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Nutzfläche:	90,00 m²
Gesamtfläche:	320,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	300,00 m²
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 115,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	240,00 €
Sonstige Kosten:	81,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner


























EHT


















Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

Objektbeschreibung

Ganzjährig bewohnt, schöner Südgarten und nur 2 Monate im Jahr Nachbarn!

Nur 81 Euro Pacht inkl. Wasser und Müllentsorgung im Monat!

Zum Verkauf gelangt ein charmantes ziegelmassives Kleingartenhaus mit einem schönen Pool (3 x 6m) 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 der Gemeinde Kaltenleutgeben gehört und von allen Hausbesitzern ganzjährig bewohnt wird, kommt man nur mit dem eigenen Hausschlüssel, der das elektrische Tor zur Straße hin, öffnet.

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

BUS zum BHF Liesing ist direkt vor der Anlage des Kleingartenvereins!

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 170!**

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

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.750m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.250m
Höhere Schule <6.750m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.750m

Sonstige
Bank <1.750m
Geldautomat <1.750m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <8.500m
Autobahnanschluss <4.750m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap