

***** HEUTE BESTAND. MORGEN IHRE IDEE *****



Objektnummer: 959

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Heizwärmebedarf:	C 50,34 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marcel Lukac

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

H +43 699 11005309

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

Objektbeschreibung

Grund in Langenzersdorf | Perspektive für Ihre eigenen Wohnideen

Nicht jeder sucht ein fertiges Haus, das bereits bis ins letzte Detail vorgibt, wie man darin leben soll.

Manche suchen einen Ort, an dem langfristig etwas Eigenes entstehen kann.

Diese Liegenschaft in Langenzersdorf richtet sich deshalb bewusst auch an Käufer, die über den heutigen Bestand hinausdenken: Auf rund **800 m² Bestand-/Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg** befindet sich derzeit ein großzügiges Bestandsobjekt.

Damit eröffnet sich eine interessante Ausgangssituation für Menschen, die heute eine bestehende Immobilie übernehmen und gleichzeitig langfristig über eine umfassende Neugestaltung, Adaptierung oder, vorbehaltlich der erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen, eine zukünftige Neubebauung nachdenken möchten.

Die Eckdaten auf einen Blick

- ca. 180 m² Nutzfläche gemäß vorliegendem Planstand
- zwei Wohnebenen
- Garten- und Terrassenbereiche
- Photovoltaikanlage
- Glasfaseranschluss
- Dach und Dachstuhl im Zuge der Errichtung des Obergeschosses neu errichtet
- aktueller Bestandzins 690 € monatlich
- Grundstück im Eigentum des Stifts Klosterneuburg
- Übergabe nach Vereinbarung

Eine Liegenschaft für Menschen mit langfristigem Blick

Der besondere Reiz dieses Angebots liegt nicht ausschließlich im bestehenden Gebäude.

Vielmehr bietet die Grundstücksgröße von rund **800 m²** Raum für unterschiedliche langfristige Überlegungen.

Das vorhandene Einfamilienhaus kann weiterhin genutzt, adaptiert und nach persönlichen Vorstellungen weiterentwickelt werden.

Für Käufer, die perspektivisch einen umfassenderen Neustart planen, kann darüber hinaus auch die Frage interessant sein, welche zukünftige Bebauung auf dieser Fläche grundsätzlich möglich wäre.

Eine allfällige Veränderung, ein Abbruch des Bestandsgebäudes oder eine Neubebauung sind jedoch **nicht Bestandteil einer zugesicherten Eigenschaft dieses Angebots**. Die konkrete Umsetzbarkeit ist vorab mit dem Grundeigentümer, dem Stift Klosterneuburg, der zuständigen Baubehörde sowie anhand der jeweils geltenden Widmungs- und Bebauungsbestimmungen zu prüfen.

Bestehender Wohnraum statt leerem Grundstück

Ein Vorteil gegenüber einem klassischen unbebauten Grundstück: Derzeit steht bereits ein großzügiges Wohnhaus zur Verfügung.

Das bestehende Gebäude bietet unter anderem:

- großzügige Wohn-, Ess- und Aufenthaltsbereiche
- moderne Einbauküche
- Heimkino-/Entertainmentbereich
- elektrische Fußbodenheizung in wesentlichen Bereichen
- Photovoltaikanlage
- Glasfaser
- mehrere Zimmer auf zwei Ebenen
- Garten und Terrassenbereiche

Damit besteht kein unmittelbarer Zwang, kurzfristig eine vollständige Neubebauung umzusetzen.

Die Liegenschaft kann zunächst genutzt und eine mögliche zukünftige Entwicklung in Ruhe geplant werden.

Warum diese Positionierung interessant sein kann

Grundstücke dieser Größenordnung in unmittelbarer Nähe zu Wien sprechen eine andere Zielgruppe an als ein klassischer Hauskauf.

Für den einen ist das bestehende Gebäude bereits das zukünftige Zuhause.

Für den anderen liegt der eigentliche Wert in der Möglichkeit, sich langfristig mit einer größeren Grundstücksfläche auseinanderzusetzen und daraus – im Rahmen der rechtlichen und baulichen Möglichkeiten – ein individuelles Wohnkonzept zu entwickeln.

Gerade Käufer, die nicht zwingend heute alles fertig benötigen, sondern einen langfristigen Horizont verfolgen, finden hier eine ungewöhnliche Kombination aus **bestehendem Wohnraum, großzügiger Grundstücksfläche und zukünftiger Gestaltungsfreiheit**.

Besonderheit: Bestand-/Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg

Das Grundstück selbst wird nicht mitverkauft, sondern befindet sich im Eigentum des **Stifts Klosterneuburg**.

Der derzeitige Bestandzins beträgt nach aktuellem Informationsstand **690 € monatlich**.

Die konkrete zukünftige Ausgestaltung des Bestandverhältnisses sowie sämtliche Fragen zu einer allfälligen Veränderung oder Neubebauung sind im Zuge eines konkreten Kaufinteresses mit den zuständigen Stellen und dem Grundeigentümer abzustimmen.

Interessenten sollten diese besondere Eigentums- und Bestandssituation daher bewusst in ihre langfristige Planung einbeziehen.

Lagebeschreibung

Langenzersdorf verbindet unmittelbare Wien-Nähe mit einem gewachsenen niederösterreichischen Wohnumfeld.

Die Lage ist besonders für Menschen interessant, die das Leben außerhalb der Stadt mit einer guten Verbindung nach Wien kombinieren möchten.

Der Bisamberg und das Erholungsgebiet Seeschlacht bieten Naherholungsmöglichkeiten, während der Ort selbst über eine umfassende Infrastruktur für den täglichen Bedarf verfügt.

Alles, was Sie im Alltag brauchen – ganz nah

Langenzersdorf bietet unter anderem:

- Nahversorgung, Gastronomie und lokale Betriebe
- Bahnhof mit Verbindungen Richtung Wien und Stockerau
- Busverbindungen Richtung Wien-Floridsdorf
- Volksschule und Mittelschule
- mehrere Kindergärten und Betreuungsangebote
- Ärzte, Fachärzte und Apotheke
- Sport-, Freizeit- und Naherholungsangebote

Wichtiger Hinweis zur Entwicklungsperspektive

Dieses Angebot wird bewusst auch unter dem Blickwinkel einer **langfristigen Grundstücks- und Entwicklungsperspektive** präsentiert.

Es wird damit ausdrücklich **keine bestimmte zukünftige Bebauungsmöglichkeit, kein bestimmtes Bauvolumen und keine Genehmigungsfähigkeit eines Neubaus** zugesichert.

Interessenten, für die ein späterer Abbruch, Neubau oder eine wesentliche Veränderung des Bestandsgebäudes kaufentscheidend ist, wird empfohlen, diese Möglichkeiten vor einer Kaufentscheidung gemeinsam mit dem Stift Klosterneuburg, der zuständigen Baubehörde und gegebenenfalls entsprechenden Fachplanern verbindlich abzuklären.

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Ing. Lukac gerne telefonisch unter +43 699 11005309 oder per Mail unter stani@atrium-real.at zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines

Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap