Ein Haus mit Charakter – Altbaucharme und Potenzial zur Erweiterung



Hausansicht

Objektnummer: 2003/11413

Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1901
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,97 m²
Nutzfläche:	122,71 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	21,63 m²
Heizwärmebedarf:	F 220,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	420.000,00 €

Provisionsangabe:

15.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Troll

kubicek immobilien | Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.
Donaufelderstraße 261
1220 Wien

T +43 1 2031168-30








kubicgk
immobilien
Wir vermitteln auch Ihre
Immobilie erfolgreich
Häuser/Wohnungen
95%
Grundstücke
100%


kubicgk


kubicgk

















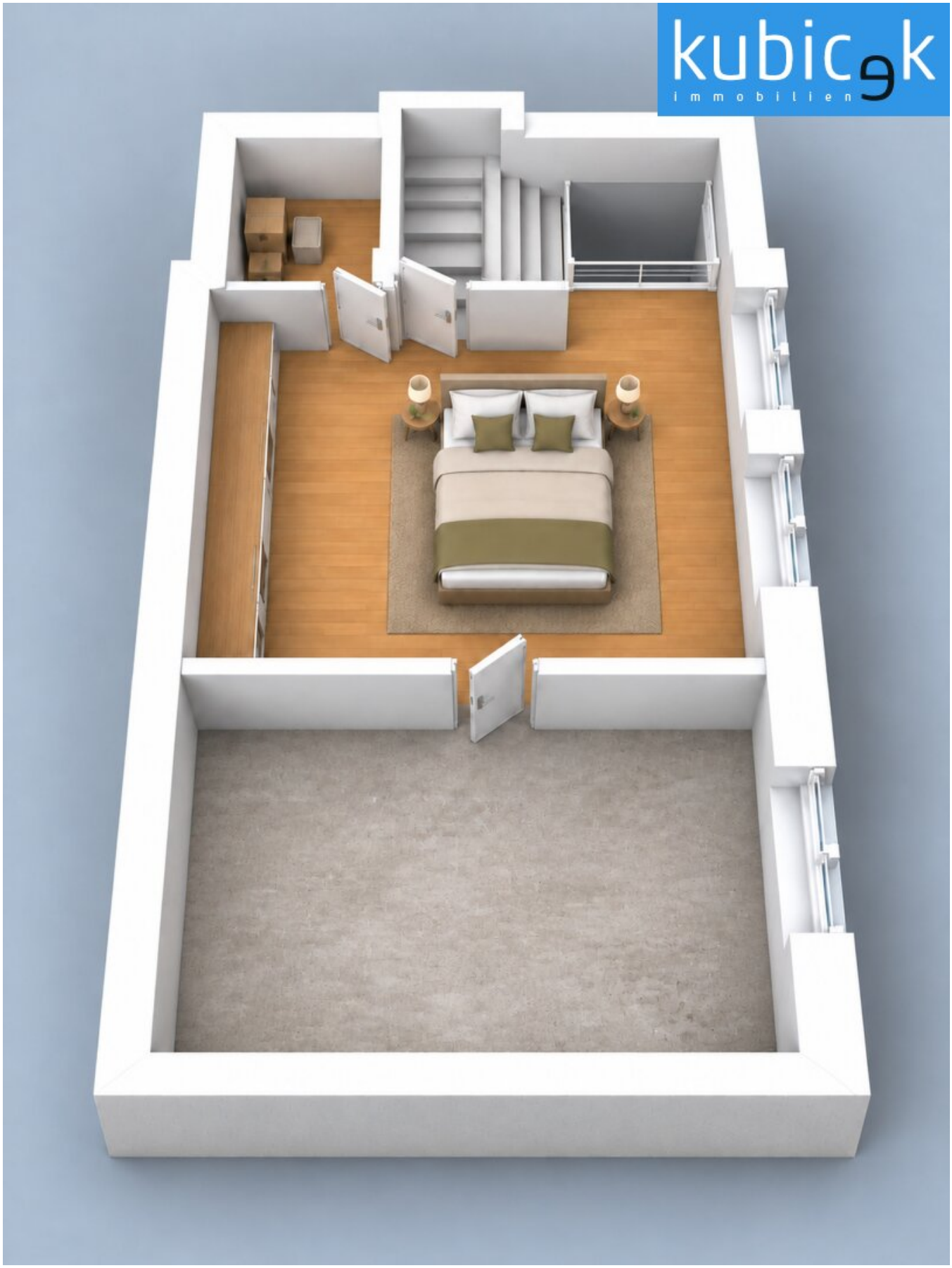









kubicgk
immobilien


kubicgk
immobilien

Objektbeschreibung

Dieses typische Altbauhaus aus dem Jahr 1901 besticht durch seinen ursprünglichen Charakter und bietet auf einem ca. 540 m² großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Weiterentwicklung. Die Liegenschaft vereint den historischen Altbestand mit späteren Erweiterungen und einem ausgebauten Dachgeschoss und ist ideal für all jene, die ein Haus mit Geschichte suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. **76,97 m²**, wobei sich diese auf ca. **46,70 m² im Erdgeschoss** und ca. **28,30 m² im Obergeschoss** verteilt. Ergänzend dazu stehen ein Nebengebäude mit ca. **24,11 m²**, das derzeit als Lager genutzt wird, sowie ein Teilkeller mit ca. **21,63 m²** zur Verfügung. Der ursprüngliche Altbestand umfasst ein Wohnzimmer, eine Küche, ein separates Esszimmer, einen Vorraum sowie ein Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.

Ergänzend steht ein Keller zur Verfügung. Im Jahr 1971 wurde das Gebäude durch einen Zubau erweitert, der zwei vom Innenhof aus begehbare Lagerräume umfasst und zusätzlichen Stauraum bietet. Der Dachgeschossausbau erfolgte im Jahr 1987. Über eine massive Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss, das über ein Zimmer, eine zusätzliche Kammer, die sich beispielsweise als Abstellraum nutzen lässt, sowie einen Dachboden verfügt.

Die Ausstattung entspricht dem Charakter eines klassischen Bestandsgebäudes. Die Fenster sind aus Holz, die Beheizung erfolgt mittels Gastherme und Holzofen. Die vorhandene Küche ist mit Kühlschrank, Backofen, Gasherd und Spüle ausgestattet. Ein Brunnen zur Gartenbewässerung ergänzt die Gegebenheiten der Liegenschaft.

Auch hinsichtlich der Grundstückswidmung ergeben sich interessante Rahmenbedingungen. Der vordere Grundstücksbereich ist als BW-2WE (Bauland-Wohngebiet) gewidmet. Hier gelten eine Bebauungsdichte von 50 %, geschlossene Bauweise sowie die Bauklassen I und II. Der hintere Grundstücksbereich ist ebenfalls als BW-2WE (Bauland-Wohngebiet) gewidmet, wobei hier eine Bebauungsdichte von 10 %, offene Bauweise und Bauklasse I vorgesehen sind.

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein richtig typisches Altbauhaus, das seinen ursprünglichen Charme bewahrt hat und nun auf neue Eigentümer wartet, die sein Potenzial erkennen. Das Gebäude muss entsprechend den persönlichen Vorstellungen adaptiert und modernisiert werden, bietet dafür jedoch eine interessante Grundlage für ein individuelles Wohnprojekt. Ob als neues Zuhause mit persönlicher Note oder als langfristiges Projekt zur schrittweisen Weiterentwicklung – dieses Haus richtet sich besonders an Menschen, die den Charakter älterer Gebäude schätzen und bereit sind, mit eigenen Ideen und Investitionen etwas Neues entstehen zu lassen. Ein Haus mit Geschichte, das darauf wartet, seine nächste Geschichte zu schreiben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

immo-kubicek.at| +43 1 2031168-0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m

Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap