



#0001007078

TOLLE LIEGENSCHAFT MIT ALTBAUMBESTAND UND ÄLTEREM WOHNHAUS AUF PACHTGRUND

2103 Langenzersdorf



Kaufpreis: 299.000,00 €

Wohnfläche: 112,25 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

In einer sehr schönen Wohngegend im Herzen von Langenzersdorf in schönster Grünlage gelangt dieses liebevolle, ältere Wohnhaus auf einem Pachtgrundstück zum Verkauf. Leben mit den Vorzügen einer Stadt und dennoch im Grünen, in sehr schöner Wohnlage mit herrlichem Aus- und Grünblick sowie herrlichem Garten mit Altbaumbestand werden hier bestens vereint.

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1969 bis 1982 in für damals sehr hochwertiger Bauweise fertiggestellt, befindet sich in mittlerem Gesamtzustand, wurde vom bisherigen Eigentümer laufend gepflegt. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die gute Raumaufteilung, die traumhafte Lage mit Ausblick oder der wunderbar angelegte Garten samt Altbaumbestand mit Baulandwidmung.

Das Haus besteht aus einem Erd- und einem Obergeschoss und verfügt über eine herrliche, imposante Sonnenterrasse sowie einen herrlichen Balkon im Obergeschoss mit schönem Ausblick.

Im Erdgeschoss verfügt das Wohnhaus über einen zentralen Eingangsbereich, einen Essplatz, ein Gartenzimmer mit vorgelagerter Terrasse. Weitere Wohnwünsche werden auf dieser Ebene durch eine Garage, eine Waschküche, ein WC sowie klassische Abstellflächen und Kellerersatzräumen erfüllt.

Massive Stiegenanlagen führen in die Wohnebene im Obergeschoss, wo weitere Wohnbedürfnisse durch einen zentralen Vorraum, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Balkonausgang mit herrlichem Aus- und Grünblick, eine Küche, einen Schrankraum, ein Gästezimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne und Dusche separates WC erfüllt werden.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft derzeit anhand einer Gaszentralheizung. Ausreichend Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor der Liegenschaft in der Einfahrt sowie in der Garage bzw. direkt vor dem Wohnhaus.

Der liebevoll angelegte, gepflegte Garten mit Altbaumbestand wurde ständig gehegt und gepflegt und ist ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft. Das Grundstück ist ein Pachtgrundstück des Stiftes Klosterneuburg.

Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche dieses wahre Schmuckstück und dessen Wohnkultur und die außerordentlich gute Lage zu schätzen wissen. Das gesamte Anwesen inklusive dem Haus befindet sich in mittlerem Zustand, verlangt



Maklerservice & Bewertung

nach etwas handwerklichem Geschick und viel Farbe, um der außerordentlich guten Lage gerecht zu werden.

NÜTZEN SIE DIESE CHANCE UND FORDERN SIE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ SAMT PLANUNTERLAGEN AN.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Superädifikat
Baujahr	1969
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	29.10.1982
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 112 m ²
Grundfläche	ca. 978 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	01.06.2023
Gültig bis	31.05.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	311,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	3,59
fGEE Klasse	 F

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Terrassen	1
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	299.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	299.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Langenzersdorf ist eine Marktgemeinde im Bezirk Korneuburg und liegt im Weinviertel in Niederösterreich. Der Ort erstreckt sich am nördlichen Donauufer im Bereich der Wiener Pforte und liegt somit genau zwischen Donau und Bisamberg.

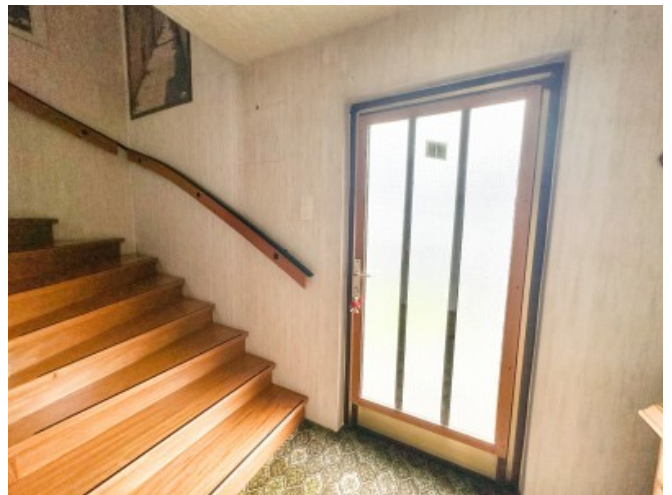
Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Nähe zu diversen Nahversorgern bietet eine optimale Infrastruktur inmitten einer sehr ruhigen Umgebung.

Genießen Sie idyllische Wanderwege rund um die Wälder des Bisambergs und Kahlenberg. Für Ihren Wellness/Freizeitspaß sorgt das in der Nähe liegende Erholungsgebiet Seeschlacht. Allgemeinärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung, 2 Minuten zu Fuß zur nächsten Busstation, mit dem Auto ca. 10 Minuten nach Wien und ca. 10 Minuten nach Korneuburg.



GALERIE







Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Feilhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Feilhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at



**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?
IHRE EXPERTEN IN
IMMOBILIENFRAGEN.**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**
☎ 0664 88 017 017 77
✉ peter.fellhofer@ri.ra.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem elektronischen Marktcheck
 - Markt & Preis
 - Raiffeisen-Fiksen in der Umgegend
 - Interessenten
 - Verkaufstaktik

Für unsere zahlungspflichtigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Objekten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Profile und wählen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL
BEI VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 88 017 017 77 ✉ peter.fellhofer@ri.ra.at raiffeisenimmobilien.at



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

