



#0001007078

## TOLLE LIEGENSCHAFT MIT ALTBAUMBESTAND UND ÄLTEREM WOHNHAUS AUF PACHTGRUND

2103 Langenzersdorf



Purchase price: 299.000,00 €

Living Area: 112,25 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Third-Party Property
Year of construction	1969
Construction status	Finished
Construction Completion Date	29.10.1982
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Garage, Open

### AREAS

Living Area	ca. 112 sqm
Base Area	ca. 978 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	01.06.2023
Valid until	31.05.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	311,00
HWB Class	 <b>G</b>
fGEE Value	3,59
fGEE Class	 <b>F</b>

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2
Terraces	1
Balconies	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	299.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	299.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

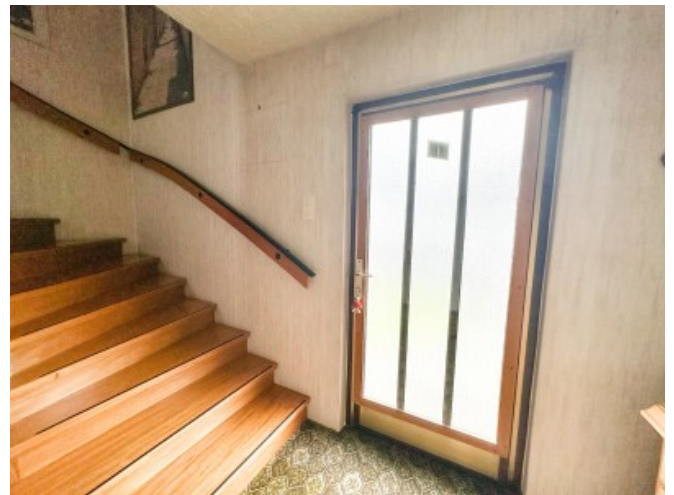




GALLERY











**Raiffeisen Immobilien**

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

Mag. Peter Felhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

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

☎ 0664 60 517 517 77  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)



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

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 177  
✉ peter.fellhofer@ri.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie zu unseren jahresweiser Mietmarkt
  - Internat. & Priv.
  - Raiffeisen-Fiksen in direkter Umgebung
  - Internat.kunden
  - Wohnkassen

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

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

Setzen Sie auf Profile und gewinnen 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 60 517 177 ✉ peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at



## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

