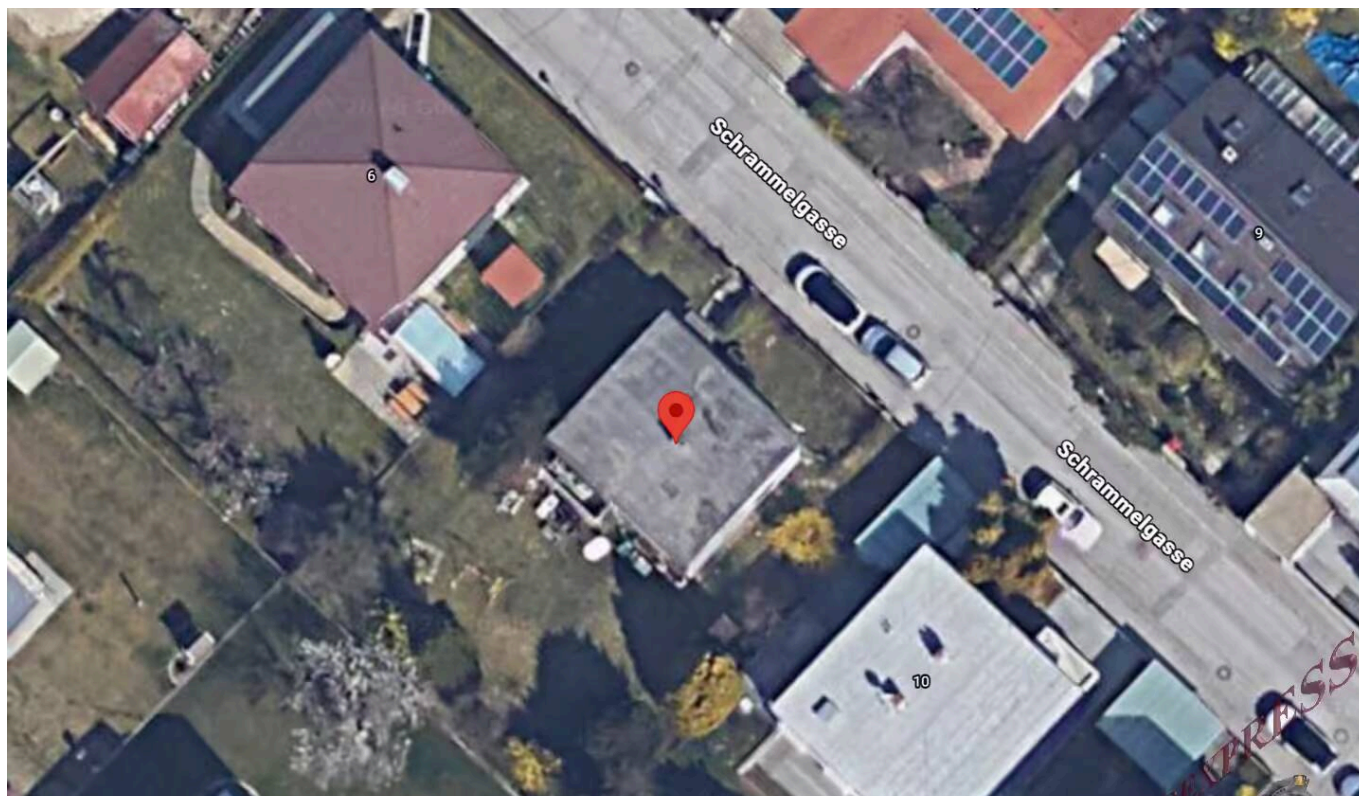




## Rarität: Baugrund / Eigengrund in ruhiger Lage in Langenzersdorf

Grundstück (Wohnbebauung) · 2103 Langenzersdorf

ZU VERKAUFEN

**499.000 €**

**65 m<sup>2</sup>**

Wohn-/Nutzfläche

**646 m<sup>2</sup>**

Grundstück

**1956**

Baujahr

### ■ Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche **65 m<sup>2</sup>**

Grundstück **646 m<sup>2</sup>**

Badezimmer **1**

Baujahr **1956**

Objektart **Grundstück  
(Wohnbebauung)**

Vermarktung **Zu Verkaufen**

Objektnummer **O2100169965**

## ■ Beschreibung

Verkauft wird ein ruhig gelegener Baugrund in Langenzersdorf, nahe dem Naherholungsgebiet Seeschlacht und fußläufig von der Schnellbahnstation Langenzersdorf entfernt. Das Grundstück ist aufgeschlossen, hat eine Größe von ca. 646m<sup>2</sup> und eine 25% Bebaubarkeit. Straßenfront rund 22m, Grundstückstiefe rund 29,30m. Bauklasse I, II. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein Althaus, Baujahr 1967, es kann umfangreich saniert oder abgerissen werden. In beiden Fällen gibt es eine sehr interessante Förderung vom Land Niederösterreich.

Wenn ein Neubau angedacht wird, wären 2 Doppelhaushälften möglich auch gibt es eine fertige Planung für ein großes Einfamilienhaus. Diese Planung wurde bereits 2021 von der Gemeinde genehmigt, es kann die Einreichplanung und der Energieausweis (HWB\_RK= 30,7 kWh / m<sup>2</sup> / Jahr) für eine neuerliche Einreichung übergeben werden.

Monatliche Gemeindeabgaben ca. 120.- Euro

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Ruhige Lage, nahe dem Erholungsgebiet Seeschlacht

## ■ Ausstattung

Fernblick

Keller

Neubau

teilmöbliert

## ■ Weitere Details

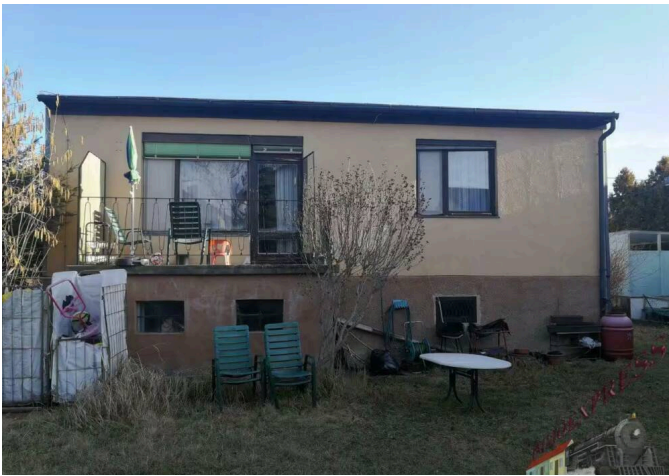
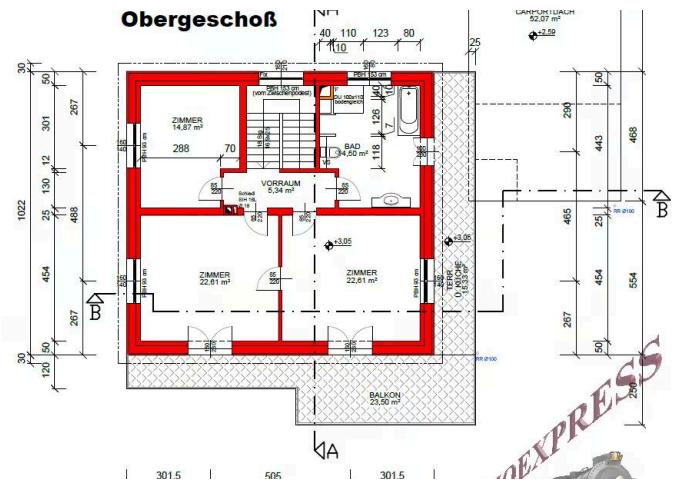
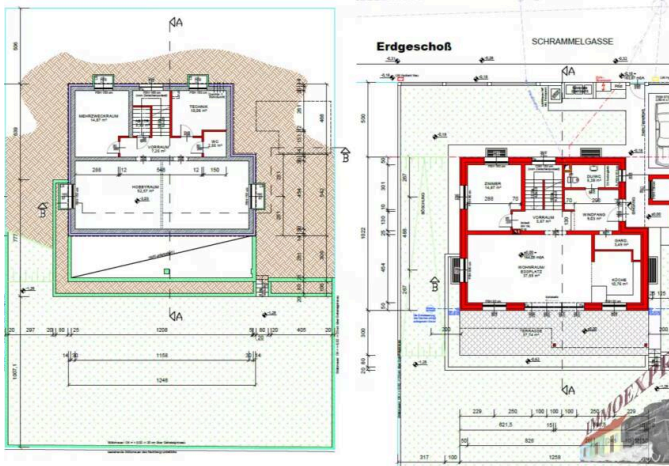
|                                          |                                                           |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Heizungsart                              | <b>Etagenheizung</b>                                      |
| Bezirk                                   | <b>Korneuburg</b>                                         |
| Lage                                     | <b>Langenzersdorf</b>                                     |
| Monatliche Betriebs-/Nebenkosten         | <b>120 €</b>                                              |
| Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.        | <b>120 €</b>                                              |
| Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt. | <b>120 €</b>                                              |
| Käuferprovision                          | <b>3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis</b>            |
| Hinweise zu den Preisen                  | <b>Verhandlungsbasis</b>                                  |
| Monatliche Kosten (Hinweis)              | <b>Heizkosten abhängig von der thermischen Sanierung.</b> |
| Wohnfläche                               | <b>65 m<sup>2</sup></b>                                   |

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Wohneinheiten         | <b>1</b>                     |
| Heizart               | <b>Gas</b>                   |
| Bodenbelag            | <b>Fliesen</b>               |
| Badausstattung        | <b>Badewanne</b>             |
| Küche                 | <b>Komplett</b>              |
| Stellplatzart         | <b>Freiplatz</b>             |
| Fenster-Material      | <b>Holz</b>                  |
| Türen                 | <b>Holz</b>                  |
| Separates WC          | <b>1</b>                     |
| Zustand               | <b>renovierungsbedürftig</b> |
| Letzte Modernisierung | <b>1980</b>                  |

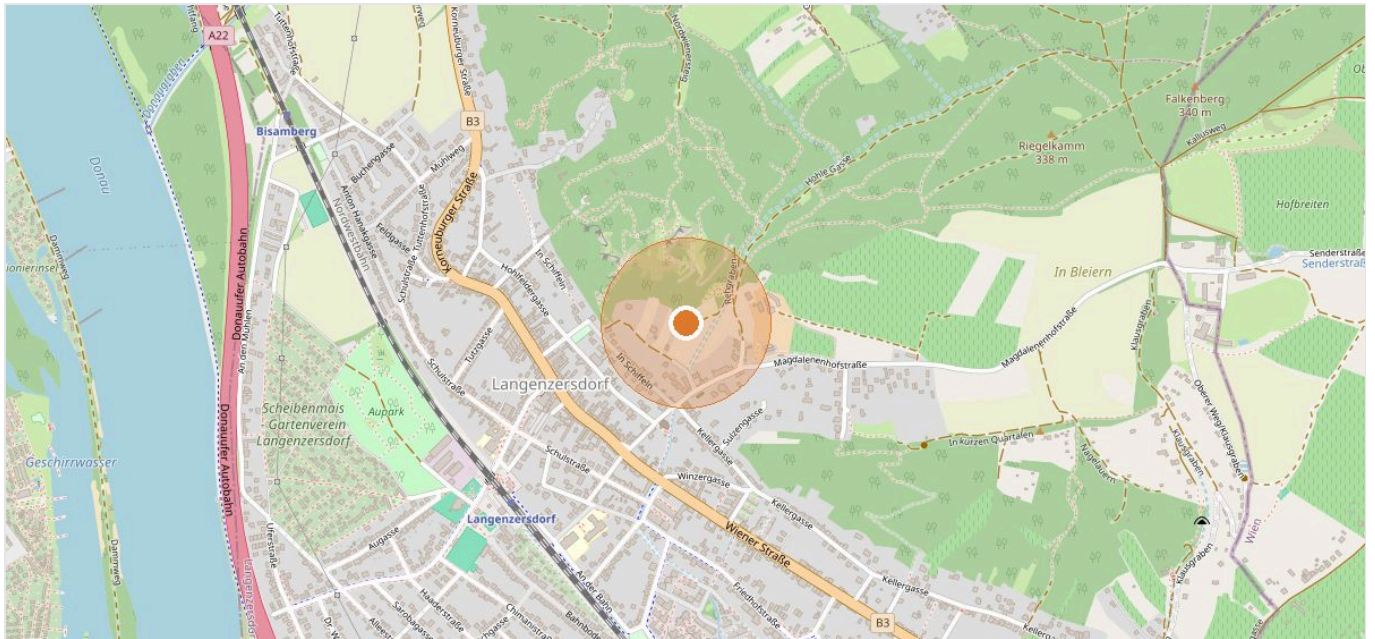
|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Gesamtfläche       | <b>646 m<sup>2</sup></b> |
| Anzahl Stellplätze | <b>1</b>                 |
| Kellerfläche       | <b>60 m<sup>2</sup></b>  |

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Distanz zu<br>Bushaltestelle        | <b>0,8 km</b> |
| Distanz zu<br>Einkaufsmöglichkeiten | <b>1,0 km</b> |

## Impressionen



## ■ Lage



2103 Langenzersdorf · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

## ■ Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Kebhart**

Mobil +43 650 49 09 592

E-Mail [hp.kebhart@immo.express](mailto:hp.kebhart@immo.express)



ONLINE ANSEHEN

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express)

Online ansehen: <https://immo.express/?p=338959>

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.