



EXPOSÉ

Schrammelgasse



LANGENZERSDORF @DE · GRUNDSTÜCK (WOHNBEBAUUNG)

Rarität: Baugrund / Eigengrund in ruhiger Lage in Langenzersdorf

499.000 €

ZU VERKAUFEN

65 m²

WOHN-/NUTZFLÄCHE

646 m²

GRUNDSTÜCK

1956

BAUJAHR

BESCHREIBUNG

Rarität: Baugrund / Eigengrund in ruhiger Lage in Langenzersdorf

499.000 €

ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche **65 m²**

Grundstück **646 m²**

Badezimmer **1**

Baujahr **1956**

Objektart

Grundstück

(Wohnbebauung)

Vermarktung

Zu Verkaufen

Objektnummer

O2100169965

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. 646m² 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 / m² / Jahr) für eine neuerliche Einreichung übergeben werden.

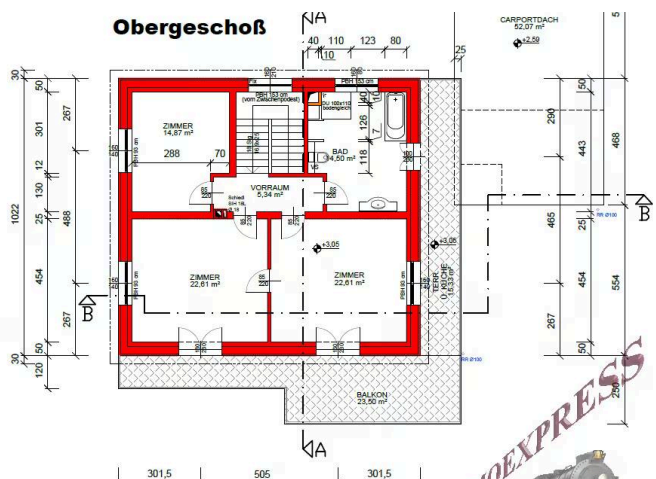
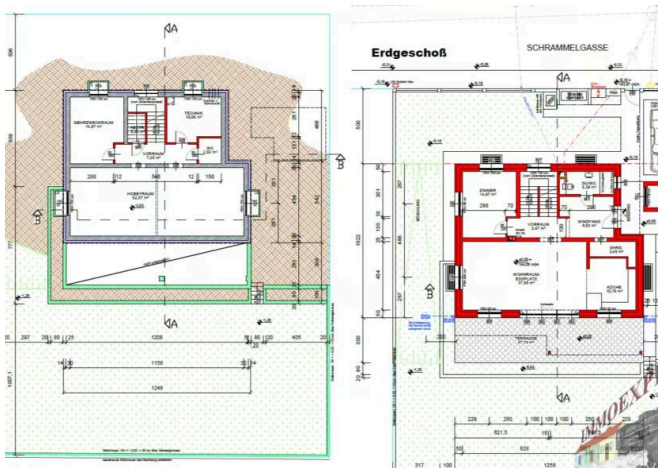
Monatliche Gemeindeabgaben ca. 120.- Euro

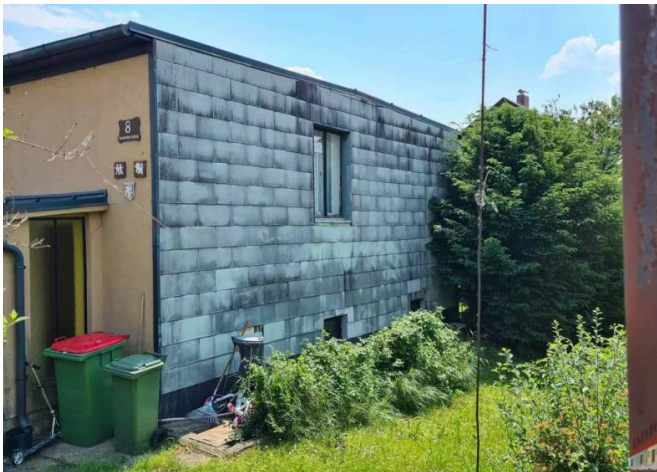
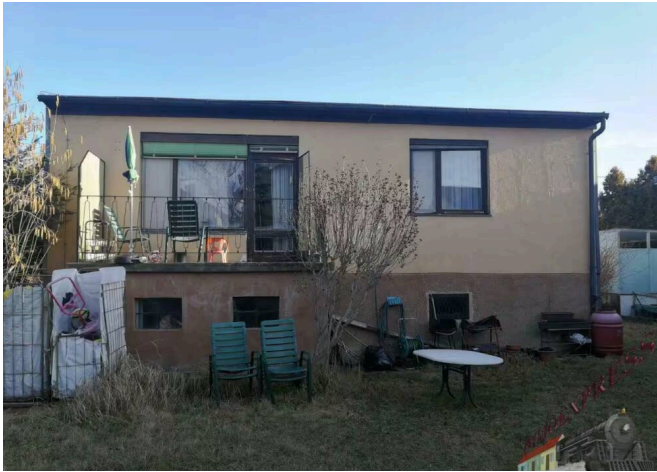
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

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

IMPRESSIONEN





AUSSTATTUNG

- Fernblick
- Keller
- Neubau
- teilmöbliert

WEITERE DETAILS

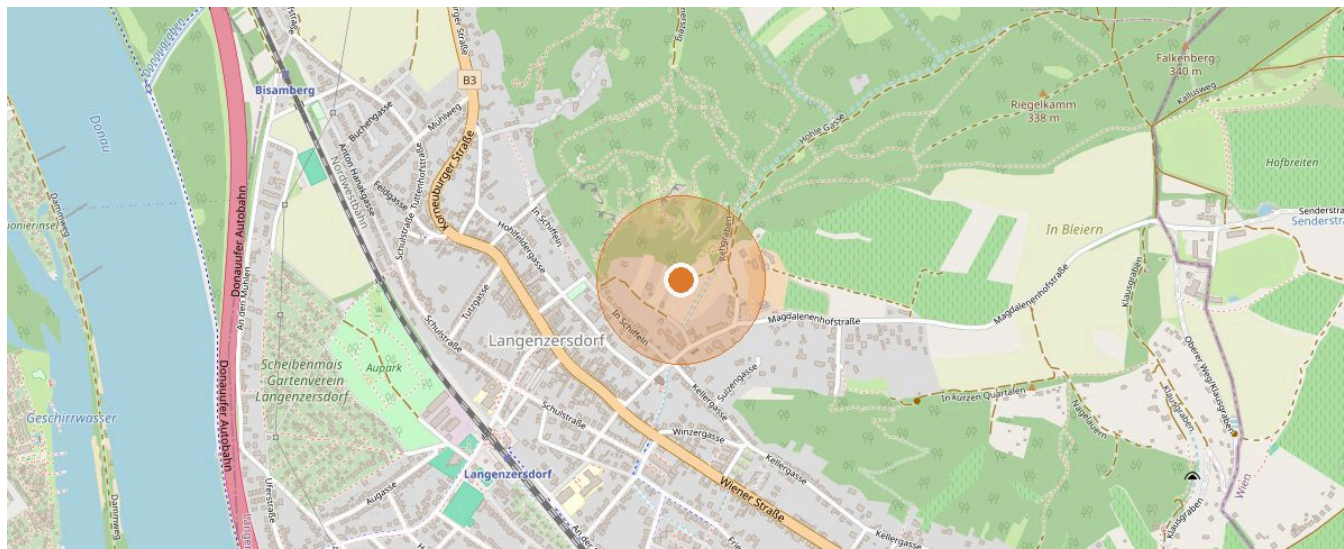
Heizungsart	Etagenheizung
Bezirk	Korneuburg
Lage	Langenzersdorf
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	120 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	120 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	120 €
Käuferprovision	3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis
Monatliche Kosten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

Wohneinheiten	1
Heizart	Gas
Bodenbelag	Fliesen
Badausstattung	Badewanne
Küche	Komplett
Stellplatzart	Freiplatz
Fenster-Material	Holz
Türen	Holz
Separates WC	1
Zustand	renovierungsbedürftig

Wohnfläche	65 m²
Gesamtfläche	646 m²
Anzahl Stellplätze	1
Kellerfläche	60 m²

Letzte Modernisierung	1980
Distanz zu Bushaltestelle	0,8 km
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	1,0 km

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2103 Langenzersdorf · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Hans-Peter Kebhart

Mobil: +43 650 49 09 592

E-Mail: hp.kebhart@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100169965 · Stand 15.10.2026

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.