

## Immobilien-Refugium in Langenzersdorf !



A0207443

**Objektnummer: 3479\_1492**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	94,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 113,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Erwin Meerwald**

RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43/1/9346654

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Dieses durchdacht geplante Gartenhaus in Vollholzbauweise besteht aus 2 miteinander verbundenen Kleingartenhäusern. Auf insgesamt 178m<sup>2</sup> (94m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoß mit 84m<sup>2</sup> Wohnkeller) bietet es viel Wohnkomfort. Ein 470m<sup>2</sup> großer, gepflegter Garten lädt zu vielen unterschiedlichen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten mit Familie oder Freunden ein. Gleich nach Betreten des Vorraumes im vorderen Haus wird man von einer gemütlichen Wohnküche empfangen. Über den lichtdurchfluteten Wintergarten, der die vordere mit der rückwärtigen Terrasse verbindet und eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft, gelangt man in das Wohnzimmer des hinteren Hauses, das mit einer Klimaanlage ausgestattet ist und über eine offene Galerie verfügt. Der unter beiden Häusern befindliche Wohnkellerbereich erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und ist nicht nur funktional gestaltet, sondern auch gemütlich und komfortabel. Neben 2 Vorräumen bietet dieser Wohnkeller ein Schlafzimmer mit einem begehbaren Schrank und einen Freizeitraum. Ein Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch sowie ein separater Duschaum mit einer Infrarotkabine machen die Nassräume zu einer kleinen Wellness-Oase. Zusätzlich ist neben einem separaten WC auch noch ein Technikraum mit Waschmaschine und Heizung untergebracht. In den Kellerbereich gelangt man sowohl über eine innenliegende Stiege im hinteren Haus als auch über eine Außenstiege im vorderen Haus. Der 470 m<sup>2</sup> große Garten lädt zum Verweilen ein und ist perfekt für Gartenfeste, Familienaktivitäten oder als privater Rückzugsort geeignet. Er ist durch seine Größe und die ansprechende Gestaltung eine wahre Oase der Entspannung und bietet gleichzeitig Platz für kreative Ideen von Gemüsebeeten über Blumenarrangements bis hin zu einer Spielfläche für Kinder. Neben reichlich Grünfläche bietet er auch einen kleinen, praktischen Werkstatt-Schuppen, der sich ideal für handwerkliche Tätigkeiten oder als Stauraum für Gartengeräte eignet. Auf dem Grundstück gibt es außerdem einen eigenen Grundwasserbrunnen mit einer Bewässerungspumpe. Zusätzlich mit den beiden Kleingartenhausparzellen verbunden ist ideelles Anteilseigentum an 2 Parzellen, die im Gemeinschaftseigentum stehen und in einer eigenen EZ erfasst sind (dazu gehören der Parkplatz vor dem Grundstück und das gegenüber liegende Abwasserpumpwerk). Der durchschnittliche, monatliche Gas- und Stromverbrauch der Verkäufer beläuft sich auf ca. 220,- Euro. Diese charmante Immobilie ist ideal für Gartenliebhaber und für Familien, die einen Rückzugsort im Grünen suchen. Sie wird komplett möbliert mit allen Geräten, Werkzeug und Küchenutensilien verkauft. Man könnte also sofort problemlos einziehen. Der Standort nördlich von Wien in der bekannten Kleingartensiedlung des Langenzersdorfer Ortsteils Dirnelwiese zeichnet sich nicht nur durch seine ruhige, naturnahe Lage aus, sondern auch durch eine gute Infrastruktur. In der näheren Umgebung gibt es sowohl Einkaufsmöglichkeiten (Metro, Hofer, Bauhaus, Quester Center 21, Penny, Billa, Müller, etc.) als auch Ärzte, Kindergärten und Schulen. Auch die Verkehrsanbindung ist ideal. Sowohl öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn) als auch A22 oder Pragerstraße gewährleisten eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit Wiens. Hier geht's zum 360° Rundgang: <https://tour.ogulo.com/pyjY> Machen Sie sich selbst vor Ort ein Bild von den vielen Vorzügen dieses einzigartigen Refugiums und zögern Sie nicht, mit mir einen Besichtigungstermin zu vereinbaren! Finanzierung: Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile

analysieren ersparen? Wir haben Finanzierungspartner, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten. Zum Kreditvergleich hier klicken! Anfragen: Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. E-mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

en  
gemäß  
gesetzl  
ichem  
Erforde  
rnis:  
H1  
ei1  
z 3.  
w2  
ä 7  
r k  
m  
e  
b  
e  
d  
a  
rf  
:  
KD  
la  
s  
s  
e  
H  
ei  
z  
w  
ä  
r

m  
e  
b  
e  
d  
a  
r  
f  
:  
F 1.  
a 2  
kt 6  
o  
r  
G  
e  
s  
a  
m  
t  
e  
n  
e  
r  
g  
i  
e  
e  
f  
f  
i  
z  
i  
e  
n  
z:  
KC  
l  
a  
s  
s  
e  
F  
a  
k  
t  
o  
r  
G  
e  
s  
a

m  
te  
n  
e  
r  
gi  
e  
ef  
fi  
zi  
e  
n  
z: