

## Haus auf Eigengrund mit Altbauflair!



1a Garten

**Objektnummer: 1619\_7594**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 308,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

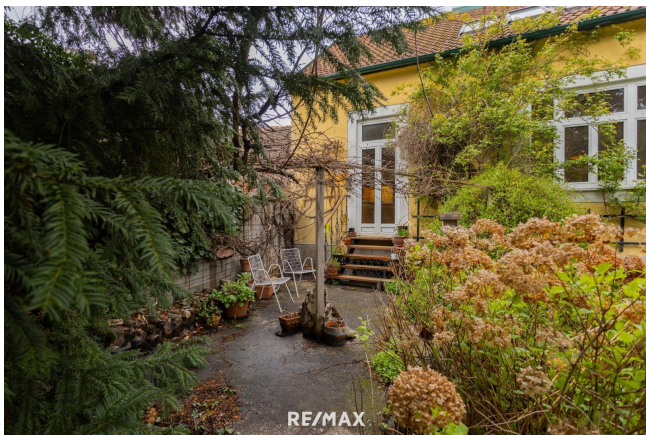


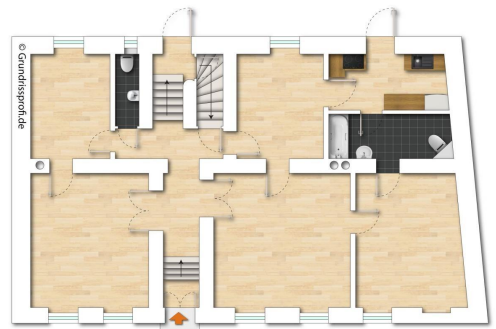
**Hubert Koller**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 699 1317 3366

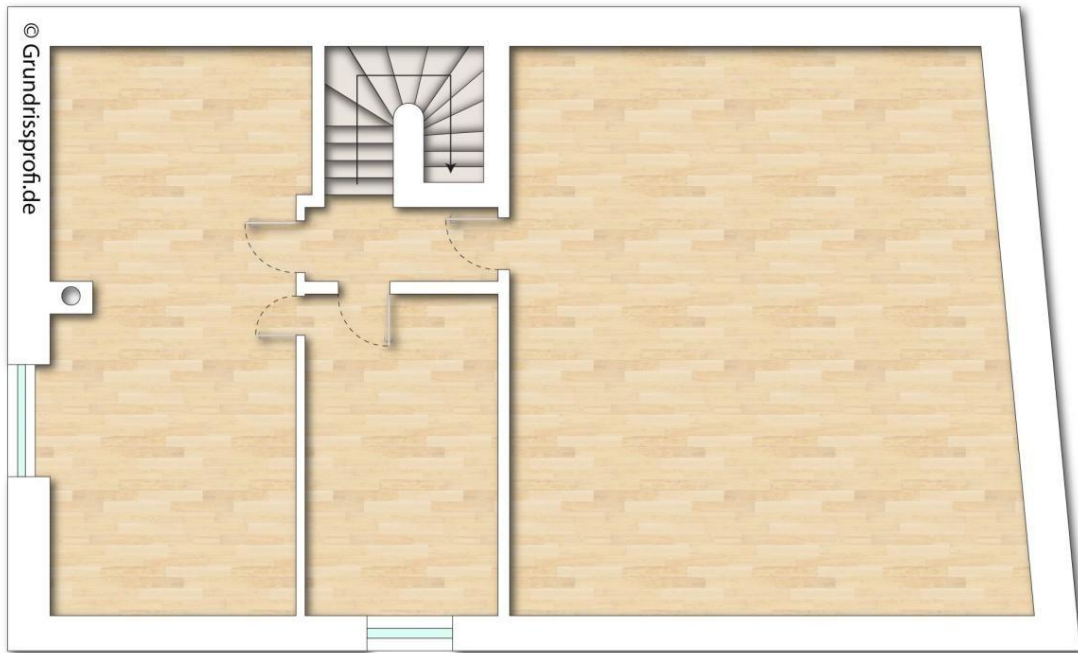






RE/MAX





RE/MAX

















**Sie suchen einen Käufer oder Nachmieter für Ihre Wohnung?**

Melden Sie sich noch heute:  
**01 470 25 00**

**REAL EXPERTS**

VERTRAUEN    ERFOLG    SICHERHEIT    FREUDE

**RE/MAX**

**KUNDEN-BEWERTUNGEN**

„Ich habe mich sehr gut betreut gefühlt, auf zwischenmenschlicher Ebene sehr gut begleitet.“

„Würde bestens u. sehr professionell betreut“

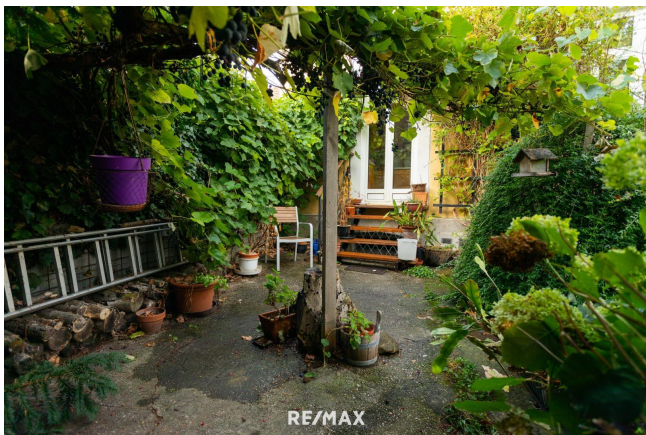
„Es tut mir leid, KEINE Klagen“

„sehr kompetent, freundlich und ausgezeichnete Beratung und Betreuung!“

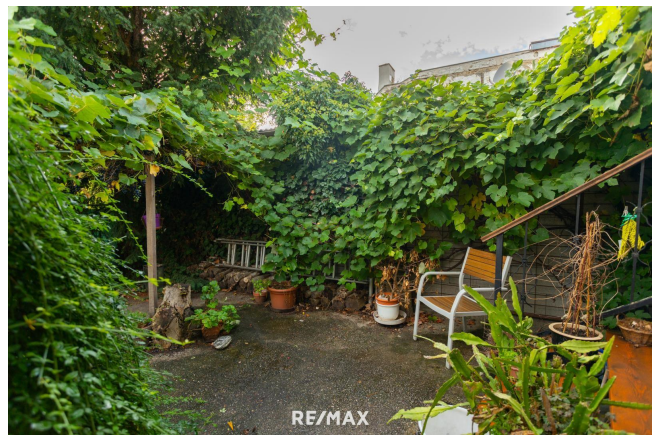
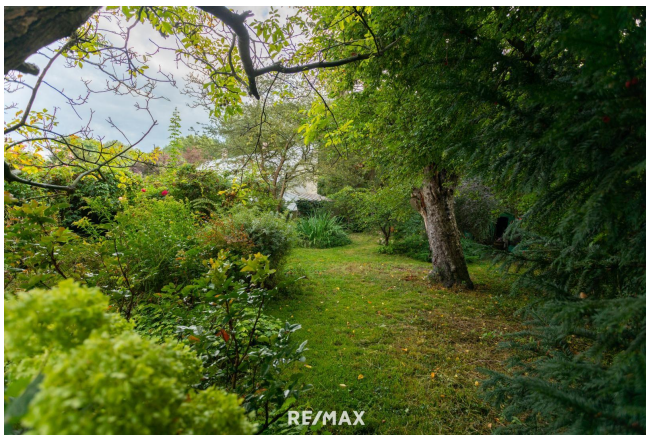
„extrem entgegenkommend“





















## Objektbeschreibung

**608 m<sup>2</sup> Eigengrund mit Haus!! gibts nicht so oft in Langenzersdorf!** Verkauft wird ein Haus auf 608m<sup>2</sup> Eigengrund in Langenzersdorf mit Sanierungsbedarf. Das Altbauhaus aus ca. 1900 wurde immer wieder saniert. Zuletzt etwa das Dach, teilweise Fenster, Bad, WC etc. Durch die hohen Räume und die klassisch-gute Raumaufteilung finden Sie hier viel Potenzial für Ihre individuelle Gestaltung und Nutzung. **Raumaufteilung:** Erdgeschoss: 4 Zimmer, 1 Esszimmer, Küche, Bad, WC Dachgeschoss-Teilausbau: 2 Zimmer und ca. die Hälfte als Rohdachboden Der Garten birgt aufgrund seiner Größe extrem viel Potenzial. Ein Ausgang in den Garten ist über die Küche und der Hauptaustgang über den Vorraum möglich. **Die Highlights auf einen Blick:** - Haus auf 608 m<sup>2</sup> Eigengrund - Vollunterkellert - Langenzersdorf mit Top Anbindung nach Wien - Donauinselnähe - alle erdenklichen Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Baumärkte, Drogerien, Apotheke, Möbelhaus, etc.) - Naherholungsgebiet am Bisamberg - Heurigengegend **Anbindung und Umgebung** - S-Bahn Station mit perfekter Wien-Anbindung nur 5 Gehminuten - Busanbindung 130 m entfernt - die nächste Einkaufsmöglichkeit ist nur 5 Gehminuten entfernt - Gemeindeamt, Arzt, Bäcker etc. ebenfalls 5 Gehminuten - Seeschlacht Naherholungsgebiet - Bisambergnähe (Radfahren, Wandern) - Heurigengegend *Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien:* - 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis - Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens - max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 308.7 kWh/(m

a) rmebe

darf: 2a)

Klasse G

Heizwärmebedarf:

rmebe

darf:

Klasse F

Faktor

Gesam

tenergi

eeffizie

nz:

Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter 01/ 470 25 00 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) zur Verfügung.

**Qualität macht sicher! RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe! Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber! Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**