

## **Kleingartenhaus auf Eigengrund und für Gartenfreunde!**



**Objektnummer: 960/69479**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	21,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	31,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26220  
H +43 664 8385891









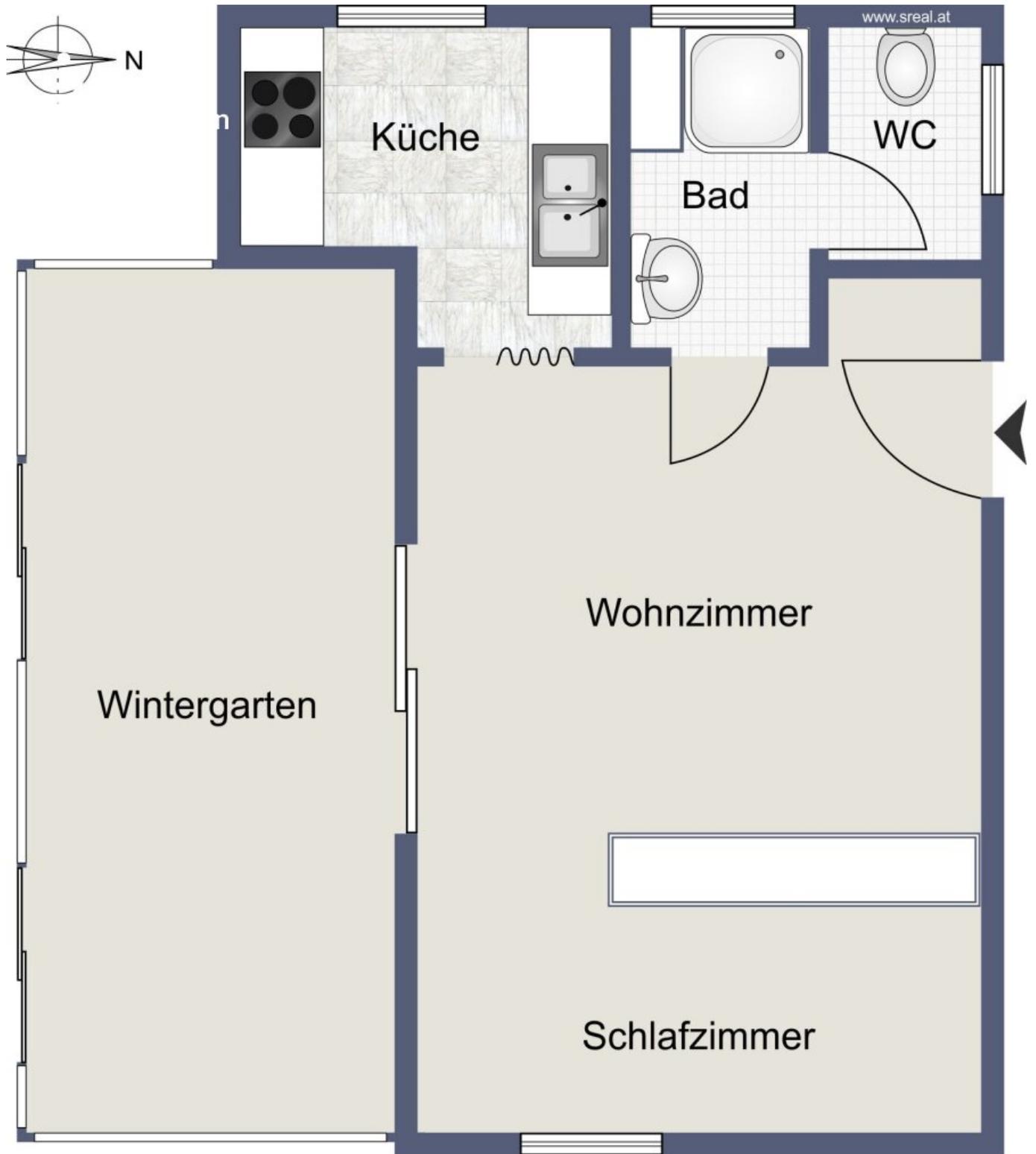








Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

**Kleingartenhaus in Langenzersdorf - einen Katzensprung von Wien entfernt - auf Eigengrund, eine Oase der Erholung, sucht neuen Gartenliebhaber!**

**Unter dem Motto: "Der nächste Sommer kommt bestimmt!"**

### Hardfacts:

- Eigengrund
- Wärmeschutzfassade
- Wintergarten mit E-Heizung
- Gartenbewässerung
- Ortswasserleitung- Strom- und Kanalanbindung
- Glasfaserkabelverlegung möglich
- eigenständige Parzelle
- Windfang

Dieses auf **ca. 483 m<sup>2</sup> Eigengrund** befindliche Häuschen mit **Wintergarten** eignet sich für **Gartenfreunde und Ruhesuchende** - ideal als **Wochenend- oder Sommerdomizil**.

Das Kleingartenhäuschen, welches im Jahre **1965** mit **Massivkeller und Holzfachwerk im Erdgeschoss**, erbaut wurde, ist aufgrund von laufender Instandhaltung in einem **gepflegten Zustand**.

Das **Highlight** ist sicher die gemütlich **verglaste Terrasse**.

Das **Grundstück ist komplett aufgeschlossen (Strom, Wasser, Kanal)**.

**Widmung:** Grünland - Kleingarten, daher **kein ganzjähriges Wohnen** möglich. Wasser und Strom werden jedoch **nicht** im Winter abgedreht!

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoß:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit räumlich getrennter Schlafnische
- Küche
- Badezimmer
- WC

## **Kellergeschoß:**

- Stüberl
- Waschküche
- Lagerraum

## **Wintergarten**

Die Beheizung erfolgt **elektrisch**. Im Garten befindet sich ein **kleines Gerätehaus und eine Rasenbewässerung**.

Eine **direkte Zufahrt** zu dem Kleingartenhaus mit dem PKW ist **nicht** möglich.

## **Infrastruktur:**

Supermärkte, Lokale, Banken, Ärzte, Schulen, etc. sind mit Auto, Rad oder fußläufig perfekt zu erreichen. In **ca. 3 Radminuten bei Bahn und Bus**.

## **Anschlussstelle Korneuburg oder Strebersdorf.**

Die besondere Lage und die Nähe zu Wien bilden einen idealen Ort, um entspannt die Freizeit zu verbringen und erholen.

**Habe ich Ihre Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dem tollen Angebot!**

Freue ich mich auf Ihren Anruf unter M +43 664 8385891 oder Ihre Mail-Anfrage an [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at)!

Ein Energieausweis wurde nicht erstellt, da die Liegenschaft unter die Ausnahmebestände des § 5 EAVG fällt.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3097489?accessKey=67b7>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap