LANGENZERSDORF - WOHNHAUS AUF STIFTSGRUND IN RUHIGER LAGE - 738 M² GRUND

Grundstücksgröße (m²): 738

Wohnnutzfläche (m²): 126,5

Baujahr: 1960

Bezug ab: sofort möglich

Heizung: Pelletheizung

HWB (kWh/m²/Jahr): 118,2

fGEE: 1,7

Schlafzimmer: 3

Preis (€): 199500

Dieses ältere Wohnhaus Baujahr 1960er befindet sich in ruhiger Siedlungslage im beliebten Wohnort Langenzersdorf auf einem ebenen 738 m² großen Pachtgrundstück des Chorherrenstiftes Klosterneuburg. Der Schnellbahnanschluss, Busverbindungen und Zentrum sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Das Wohnhaus bietet folgende **Raumaufteilung**:

Erdgeschoss: zentrales Vorzimmer mit genügend Platz für eine Garderobe; Wohnzimmer mit 18 m²; Esszimmer mit Küche 14 m²; Schlafzimmer 16 m²; kleines Badezimmer; separates WC; Ende der 1990er Jahre wurde gartenseitig ein Wintergarten mit mehreren Räumlichkeiten zugebaut.

Das **Obergeschoss** verfügt über ein Vorzimmer sowie zwei Schlafzimmer mit 14 m² und 24,5 m².

Das Haus ist voll unterkellert, der **Keller** verfügt über mehrere Kellerräumlichkeiten: Vorraum, Heizraum, Werkstatt und Lagerraum.

Zustand
Das Wohnhaus ist seit einiger Zeit unbewohnt, in den letzten Jahren wurden bis auf den Heizungstausch keine nennenswerten Investitionen getätigt, daher sind umfangreichere Sanierungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen empfehlenswert. Ebenso wurde die Gartengestaltung in den letzten Jahren vernachlässigt. Aktuell erfolgt die Beheizung über eine

Pelletheizung.

Das Grundstück verfügt über eine Größe von insgesamt 736 m², der Garten ist südlich ausgerichtet und derzeit durch zahlreiche Bäume und Sträucher dicht und schattenspendend bewachsen.

Der jährliche Pachtzins für das Grundstück beträgt bei Abschluss eines Neuvertrages etwa € 7.920,-- pro Jahr, valorisiert mit dem VPI 2020. Das entspricht einer monatlichen Pacht von etwa € 660,--. Seitens Stift Klosterneuburg wird ein Kündigungsverzicht von 60 Jahren vereinbart.

Langenzersdorf bietet nicht nur die absolute Nähe zu Wien, sondern viel Erholungsraum am Bisamberg, bei der Donau und bei der beliebten Seeschlacht. Im Ortskern findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Heurige, Cafés und Restaurants. Auch Ärzte und Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Ein großes Angebot an weiteren Einkaufsmöglichkeiten befindet sich rund um die Ortsausfahrt Richtung Wien.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!