



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 221869

erstellt am : 04.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße:

2103 Langenzersdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Iris Wiedermayer

Tel: +43(0) 676 406 95 90

iris.wiedermayer@camporeal.at

Wohnfläche: 216.41m²

Grundfläche: 663m²

CAMPO-HAUS: Familienvilla mit Schwimmbiotop



Nutzen Sie Ihre Chance:

Im Zuge einer aktuellen Marktanpassung bieten wir diese Immobilie ab sofort zu einem neuen, besonders attraktiven Kaufpreis an.

Diese gut geschnittene Liegenschaft in bester und ruhiger Nachbarschaft wurde ursprünglich 1964 errichtet sowie 1973 und 1990 saniert.

Der großzügige Grundriss mit 5 Schlafzimmern bietet reichlich Platz für eine Familie zum Wohnen als auch zum Repräsentieren.

Erdgeschoss:

Windfang, Vorzimmer, WC, Küche mit Speis
Salon mit offenem Kamin und Gartenausgang
Herrenzimmer mit Kachelofen und Aufgang in das OG

Obergeschoss:

Arbeitszimmer mit Dusche, WC

3 Zimmer

Bad mit Eckwanne und WC

Balkon

Dachgeschoss:

offenes Wohnzimmer

2 Zimmer

Bad mit WC

Balkon

Keller:

Der Keller ist trocken und funktionell mit Garage. Sauna, Dusche und Ruheraum mit Ausgang in den Garten.

Gartenanlage:

Das integrierte Schwimmbiotop bietet chemiefreien Badespaß durch biologische Selbstreinigung mit bepflanzten Regenerationszone. Eine Badehütte, lauschige Sitzplätze und bunte Staudengehölze verwandeln den Garten in eine Oase der Ruhe und Entspannung.

Ausstattung:

Thermische Sanierung mit Vollwärmeschutzfassade, Gaszentralheizung und Kachelofen. Teppichboden, Vollholztüren, Holz-Panoramafenster im EG. Das Haus befindet sich im gepflegten und funktionell gutem Zustand sowie mit qualitativ hochwertiger Ausstattung, weist jedoch naturgegebene Gebrauchsspuren auf und wird eine sanfte Renovierung bzw. Modernisierung benötigen.

Heizung:

Gasheizung (Gaskonvektorheizung, Gaskombitherme u. Gasheizkessel) ca. 20 Jahre alt

Pachtgrund/Betriebskosten:

Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg. Das Superädifikat wird auf 99 Jahre abgeschlossen, die monatliche Pacht für den neuen Eigentümer wird ca. EUR 741,00 betragen, somit jährlich ca. EUR 8.890,00. Gemeindeabgabe, vierteljährlich ca. 482,00; Rauchfangkehrer halbjährlich ca. EUR 145,00, Strom, Gas, Versicherung, etc., individuell.

Anfrage/Besichtigung:

Gerne übermitteln wir Ihnen nach schriftlicher Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein ausführliches Exposee mit den Grundrissen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<1.000m Apotheke <1.000m Klinik <5.500m Krankenhaus

<2.500m Kinder < Schulen Schule <1.000m Kindergarten

<500m Universität <2.000m Höhere Schule <5.500m Nahversorgung Supermarkt

<1.000mBäckerei <1.000mEinkaufszentrum <2.000mSonstigeBank
<1.000mGeldautomat <1.000mPost <1.000mPolizei
<1.000mVerkehrBus <500mStraßenbahn <3.000mU-Bahn
<6.000mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss <2.500mAngaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 663m²

Wohnfläche: 216.41m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 7

Bäder: 3

Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Kontaktinformationen

Vorname: Iris

Nachname: Wiedermayer

Tel.: +43(0) 676 406 95 90

E-Mail: iris.wiedermayer@camporeal.at