

# **PROVISIONSFREI !!! Traumhaftes Baugrundstück mit Zweifamilienhaus**



Vogelperspektive

**Objektnummer: 414**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2486 Landegg
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	234,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	65,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 213,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,82
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,59 €

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 47 222

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



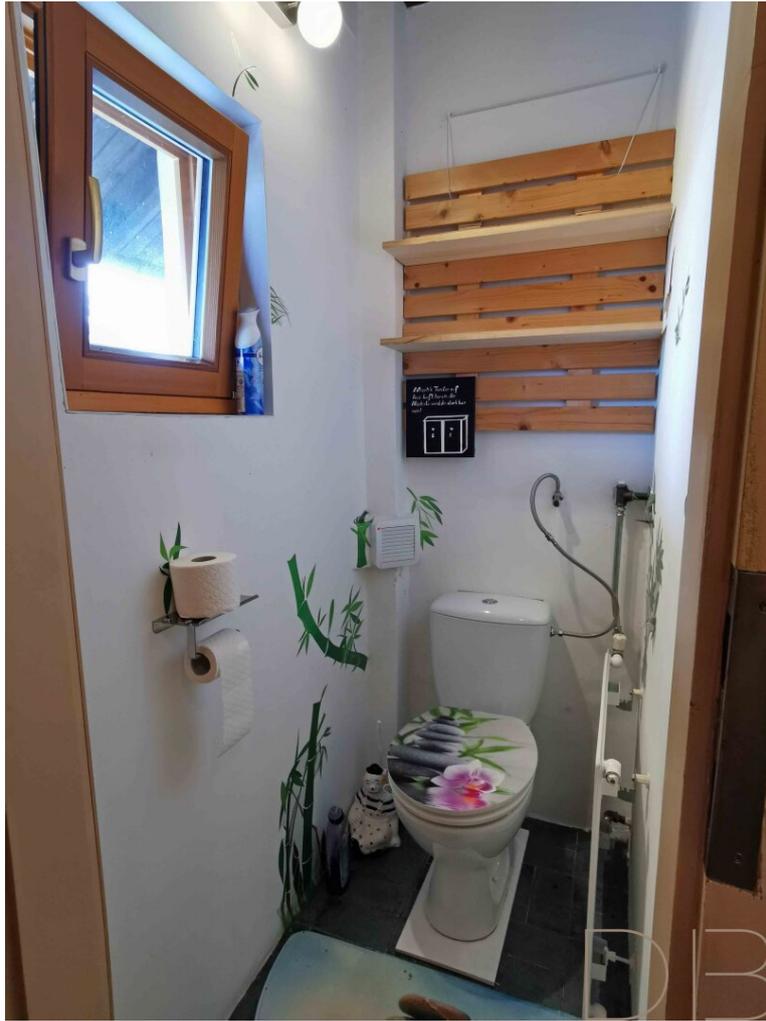






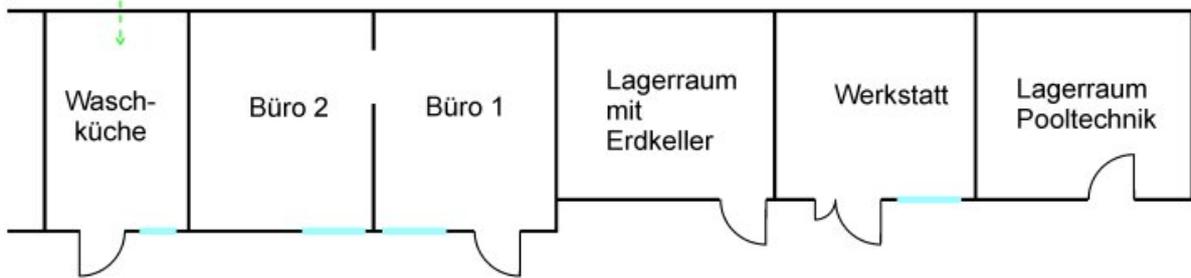
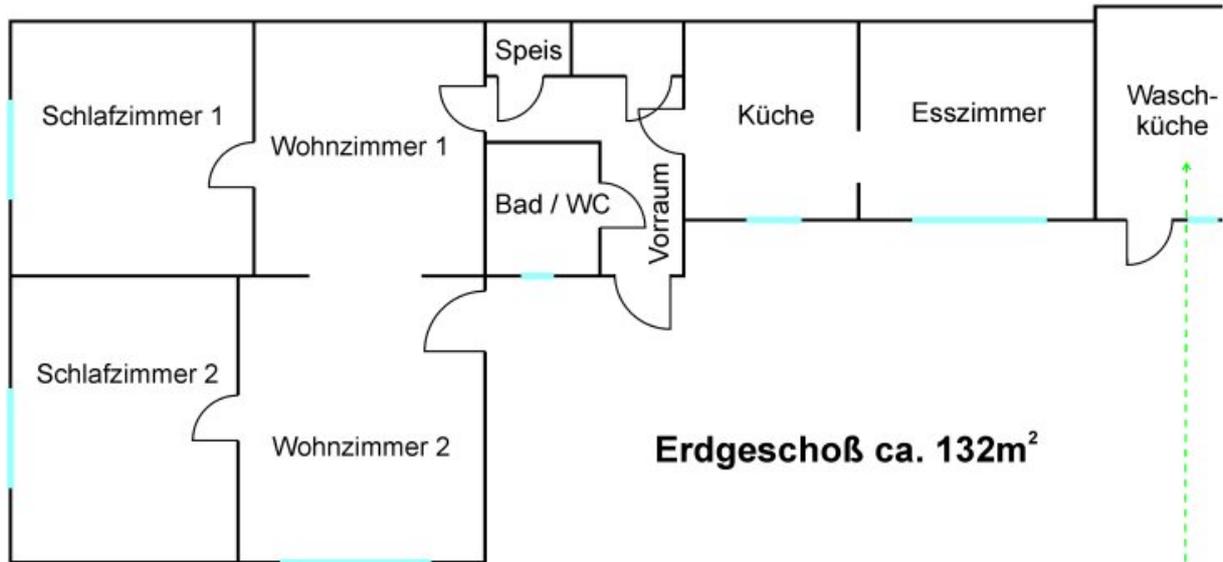






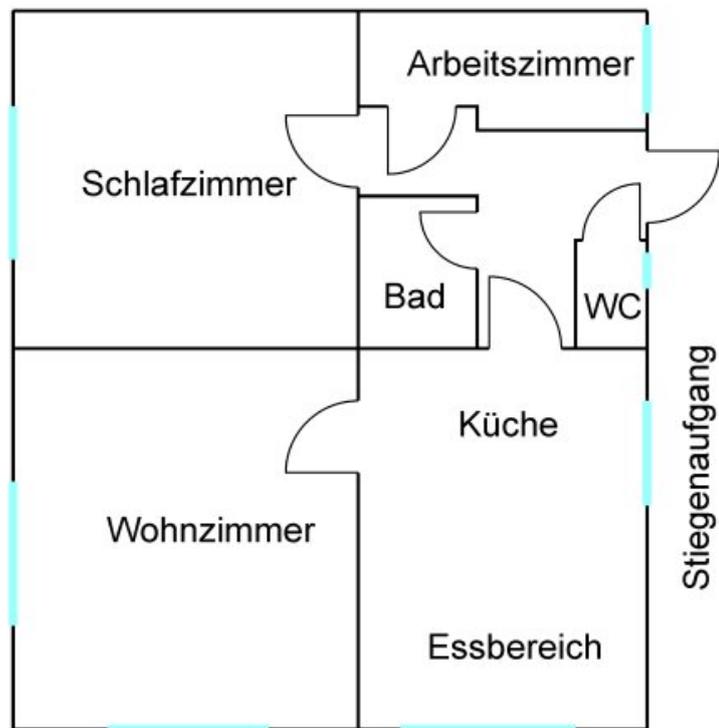






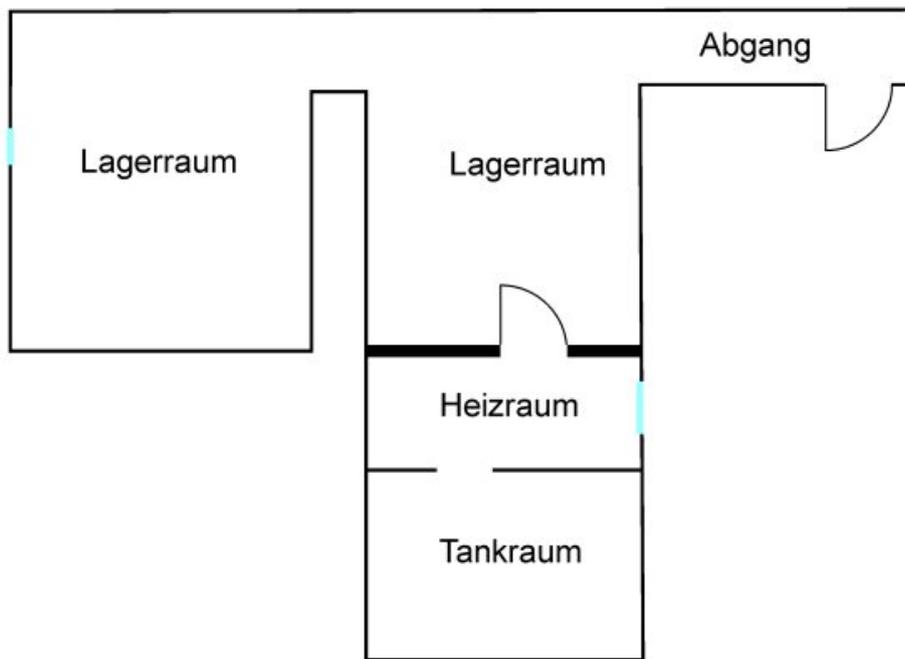
**Nebengebäude ca. 60m<sup>2</sup>**





**Obergeschoß ca. 85m<sup>2</sup>**





**Kellergeschoß ca. 64m<sup>2</sup>**



# Objektbeschreibung

## PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER !!!

### Objektbeschreibung:

Wir freuen uns, Ihnen dieses einzigartige und charmante Grundstück in Landegg präsentieren zu dürfen. Auf einer großzügigen Fläche von 2672 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1960.

Mit der Durchführung eines Fahngrundstückes lassen sich ohne weiters noch 2 weitere Häuser auf diesem Grundstück errichten. Selbstverständlich steht es Ihnen auch frei den Altbestand abzureißen und Doppelhäuser zu bauen!

### Grundstück:

- **Grundstücksfläche:** 2672 m<sup>2</sup>
- **Maße:** ca. 18,38 m Breite, ca. 132 m Länge
- **Besonderheiten:** Altbaumbestand, biologisch bewirtschafteter Garten ohne Einsatz von Chemikalien

### Haus:

- **Baujahr:** 1960
- **Sanierungen:** fanden über die Jahre hinweg regelmäßig statt (nähere Infos gerne auf Anfrage!)
- **Wohnfläche:** 234 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 7 + Nebenräume
- **Bäder:** 2

- **Küchen:** 2
- **Unterkellert:** Ja, ca. 2 Meter Raumhöhe
- **Dach:** Welleternit
- **Fenster:** Holz, mehrfach verglast, Außenrollos
- **Heizung:** Öl
- **Zustand:** Retro aber sehr gepflegt
- **Nebenträume:** 6 angebaut (Werkstatt, Büro, Waschküche etc.)
- **Garage:** Doppelgarage - Maße: 5m x 5,25m, zusätzliche Stellplätze im Freien

#### **Ausstattung und Highlights:**

- **Gepflegter Garten:** Liebevoll biologisch bewirtschaftet, ohne Einsatz von Chemikalien
- **Altbaumbestand:** Schöne, alte Bäume, die dem Grundstück einen besonderen Charme verleihen
- **Pool:** Gemauerter Pool - Maße: 8m x 4m x 1.70m. Die gesamte Pooltechnik und Einstiegsbereich wurde vor 5 Jahren erneuert
- **Zisterne:** ausgeklügeltes Bewässerungssystem mit Grundwasser für den Garten (Brunnen mit elektrischer Pumpe - dadurch keine Trinkwasserverschwendung!)

- **Sitzplatz:** Idyllischer, überdachter Sitzplatz
- **Zentraler Baum:** Eine beeindruckende Linde thront in der Mitte des gepflasterten Platzes, bietet Schatten und ist ein wunderschöner Blickfang

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Kontaktieren Sie uns noch heute und entdecken Sie diese außergewöhnliche Immobilie!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap