

**ERSTBEZUG! Nur 5 Minuten vor Wien! Ganzjährig
bewohnbares Haus mit Kaufoption!**



Objektnummer: 4701

Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

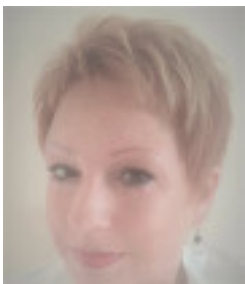
Adresse	Scheibenmais 103
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	165,00 m ²
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	79,00 €
USt.:	7,90 €
Infos zu Preis:	

Die Provision wird nach der aktuellen Maklerverordnung verrechnet.

Provisionsangabe:

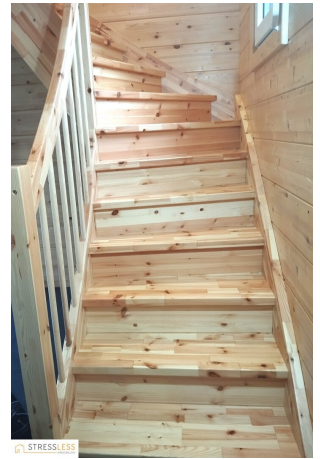
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrice Hammerschmid

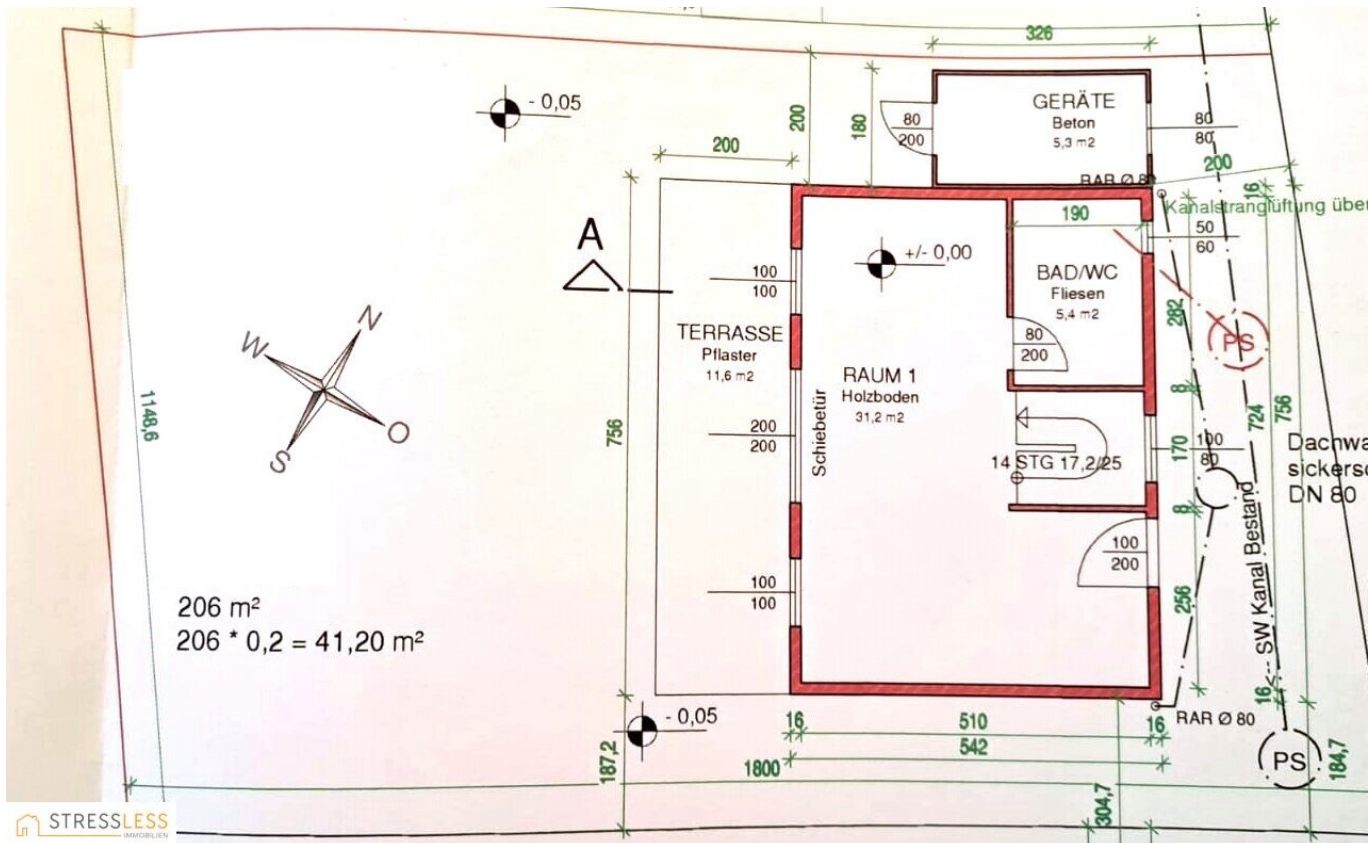




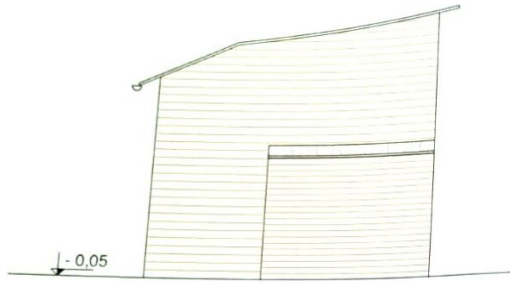




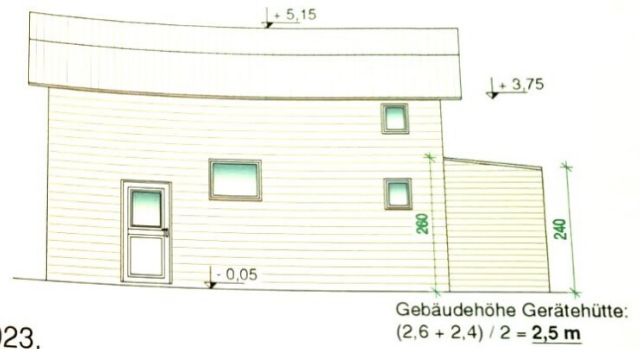




ANSICHT NORDWEST 1:100

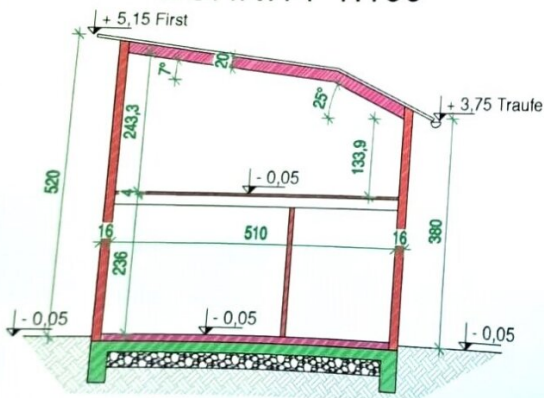


ANSICHT NORDOST 1:100



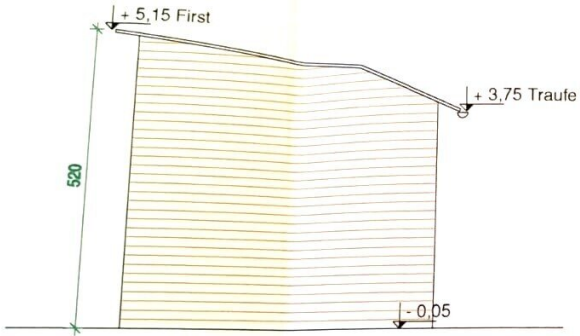
VÄSS NÖ KLEINGARTENGESETZ, geändert 21.9.2023.

SCHNITT 1:100



BEBAUTE FLÄCHE	5,42 * 7,56 = 40,98 m ²	BRUTTOGRUNDFLÄCHE	5,42 * 7,56 = 40,98 m ²
INNENGRUNDFLÄCHE	5,10 * 7,24 = 36,93 m ²	AUSSENWAND-KONSTRUKTIONSGRUNDFLÄCHE	(5,42 * 0,16) * 2 = 1,74 m ²
GERÄTEHÜTTE	3,26 * 1,8 = 5,87 m ² (max 6,0)	DACHVORSPRUNG	(7,24 * 0,16) * 2 = 2,32 m ²
DACHVORSPRUNG	0,4 m		1,74 + 2,32 = 4,06 m ²
FIRSTHÖHE	5,2 m ab angrenzendem Niveau	INNENGRUNDFLÄCHE	40,98 - 4,06 = 36,92 m²
TRAUFEHÖHE	3,8 m ab angrenzendem Niveau		(max 37 m²)
BEBAUUNGSDICHTE		GRUNDRISSE	
PARZELLENGRÖSSE	206,0 m ²		
davon 20 % = 41,2 m ²			

ANSICHT SÜDOST 1:100

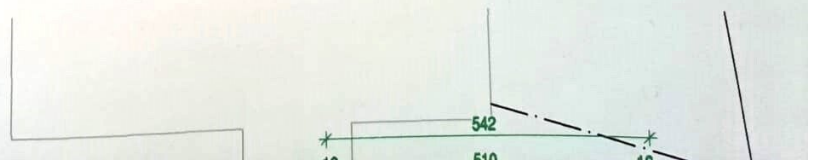


ANSICHT SÜDWEST 1:100

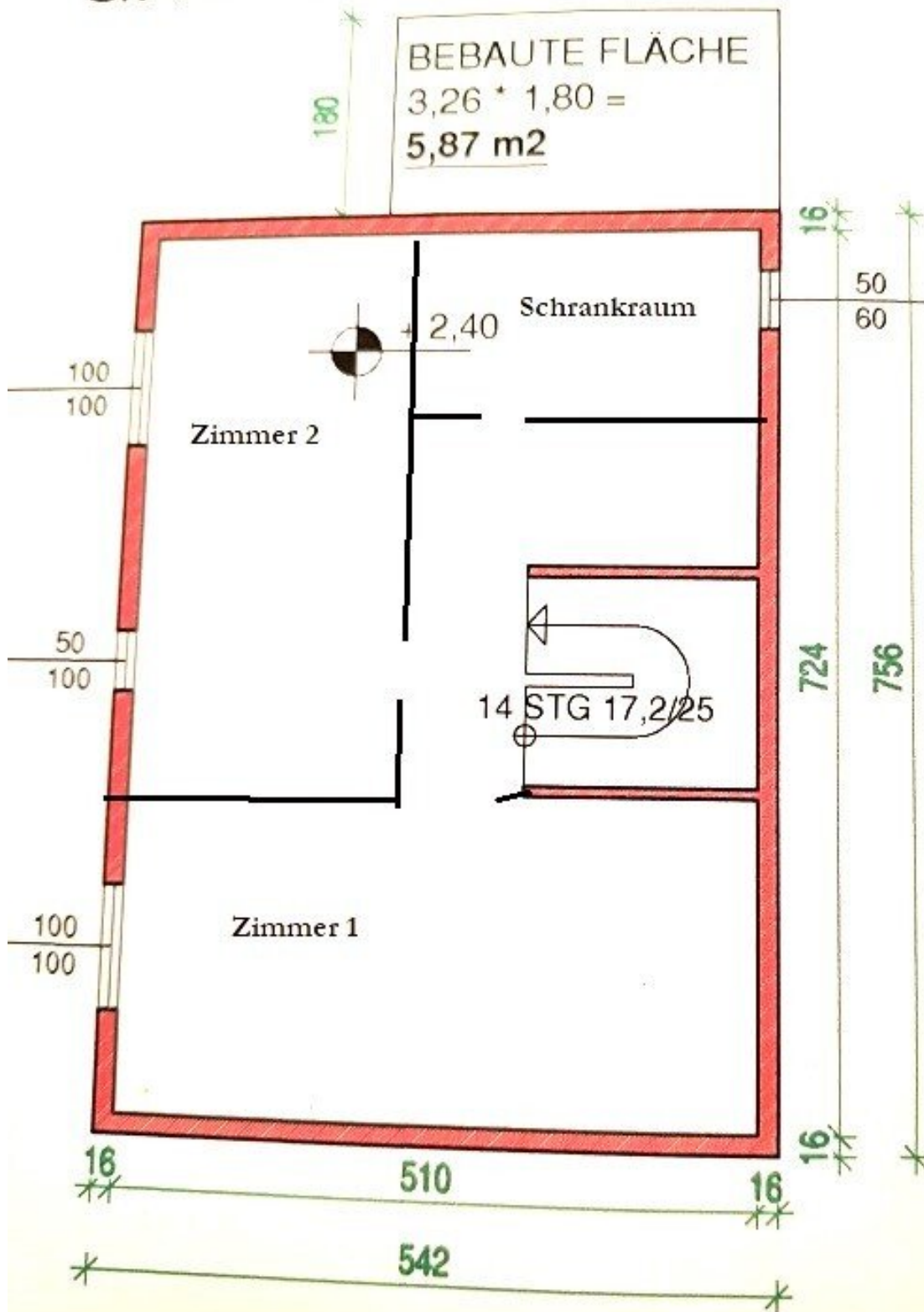


BEZUGSNIVEAU IST DAS BESTEHENDE GELÄNDE

GRUNDRISS EG 1:100



GRUNDRISS DG 1:100



Objektbeschreibung

Hier gelangt ein 2024 errichtetes Kleingartenhaus mit ca. 74 m² Wohnfläche zum Verkauf, das sich auf einem Pachtgrund (monatlich € 200,-) befindet und Ihnen folgendes Raumaufteilung bietet:

Über eine Stufe gelangt man ins Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf die vorgelagerte Terrasse mit Zugang zum Garten. Gleich neben der Küche wurde eine Badezimmer mit Dusche und Anschlüssen für Handwaschbecken, WC und WM-Anschluss eingebaut.

Über eine geschmackvolle Holztreppe gelangt man ins Obergeschoß, wo sich drei separat begehbare Räume befinden: Zwei Schlafzimmer sowie ein Raum, der als Schrankraum genutzt werden könnte oder auch der Einbau einer Toilette wäre möglich.

Dieses neu erbaute Haus wurde in Blockbohlenholzweise errichtet und wird mittels Strom beheizt. Eine SAT-Anlage ist bereits vorbereitet.

Fassade: 10cm EPS+open

Kunststofffenster mit Aussenrollos und Fliegengitter, Balkontüre ist ein Schiebeelement.

Dieser Neubau wird mittels Bieterverfahren verkauft, wobei der Startpreis € 199.000,- beträgt.

Die monatliche Pacht beträgt € 200,-. Das Grundstück kann erstmals nach 3 Jahren zu dem dann marktüblichen Kaufpreis angekauft werden.

Es besteht die Möglichkeit, eine Garage für eine monatliche Miete von € 80,- anzumieten.

Erklärung zum Bieterverfahren:

Bei dem angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtwert, der nach oben oder unten korrigiert werden kann.

Da es sich um ein Bieterverfahren handelt, ist der Verkäufer NICHT verpflichtet, das höchste Kaufangebot anzunehmen! Das Bieterverfahren kann jederzeit beendet werden, wenn der Abgeber ein Kaufanbot annimmt!!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Ein Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <725m

Apotheke <775m

Klinik <5.700m

Krankenhaus <1.850m

Kinder & Schulen

Schule <525m

Kindergarten <750m

Universität <2.750m
Höhere Schule <5.925m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <775m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <725m
Geldautomat <725m
Post <725m
Polizei <800m

Verkehr

Bus <275m
Straßenbahn <3.325m
U-Bahn <6.600m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap