



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Ulrike Ostermann

☎ +43 664/60771500

✉ ulrike.ostermann@smkimmo.at



EINFACH GENIAL – LEISTBARER EIGENTUMSTRAUM!

Datum: 05. 10. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/9074
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Korneuburg
Ort:	Langenzersdorf
Nähe:	Scheibenmais
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung

Kosten

Kaufpreis: € 249.000,00

Flächen

Beschreibung

GENIEßEN SIE DIE SONNENSTUNDEN IM GARTEN UND IN EIGENEM HAUS.

Das Grundstück ist 206 m² groß, welches gepachtet wird und die monatliche Pacht € 200,- Euro beträgt.

Das Kleingartenhaus ist komplett neu errichtet und wird wie beschrieben verkauft:

BESCHREIBUNG:

- Fundamentplatte 20 cm + 10 cm Dämmung und Flämmplatte
- Blockhaus wie Symbolbild – Leimholz 80 mm inkl. Fußboden mit Dämmung im EG und inkl. Schiffboden im OG
- Dachschalung 19 mm + Dachhinterlüftung mit 5/5 Staffeln und Rohrschalung 22 mm inkl. Dacheindeckung mit Bitumenschindel inkl. Dachrinne und Einlauf + Ortgangsbleche
- EG: bestehend aus Wohnküche und Wohnzimmer, 1 WC-Bad mit begehbare Dusche
- OG: bestehend aus 2-3 Zimmern – aus einem Zimmer könnte man auch noch ein Badezimmer oder Schrankraum machen.



Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	74,00 m ²
Grundstücksfläche:	206,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC's:	1
Detaildaten	
Baujahr:	ca. 2024
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Sehr gut
Ausstattung	
Unterkellert:	Nein
Heizung	
Heizung:	Elektrisch
Elektroheizung:	Ja
HWB Klasse:	B

- Stiege in Fichte
- Fenster und Türen in Kunststoff weiß
- Innentüren in CPC – weiß
- Haus – Außen und Innen gestrichen (Farbe lt. Kunde)
- Elektrik – Standard inkl. elektrischer Fußbodenheizung im EG und inkl. elektrischer Heizkörper im OG
- Installateur Standard – Rohinstallation inkl. E-Befund/ Kanal-Befund/Fertigstellungsanzeige.

Innen verputzt und Estrich, außen Fassade mit Gartenzaun und Terrasse.

Hier können Sie auch einen Hauptwohnsitz anmelden. Das Haus mit dem Grundstück ist über einen Weg erreichbar (ca. 150–200 m). Der Bahnhof Langenzersdorf sowie die komplette Infrastruktur sind zu Fuß bequem zu erreichen.

LASSEN SIE SICH DIESE GELEGENHEIT NICHT ENTGEHEN UND RESERVIEREN SIE SICH IHREN TRAUM VOM EIGENHEIM

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Ostermann, Tel.: 0664/60771500, E-Mail: ulrike.ostermann@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

WWW.SMKIMMO.AT

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Klasse Heizwärmebedarf: B

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/9074



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

SMK Immo Treuhand GmbH

Nervenkitzel gibt es nur bei den anderen.

Wir sind für Sie da!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

