

**JUWEL mit VISION: sehr GROSSES GRUNDSTÜCK -  
DIREKT am Fuße des BISAMBERGES -  
WESTAUSRICHTUNG**



**Objektnummer: 1670**

**Eine Immobilie von Immoberater IN KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Korneuburger Straße 124
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Nutzfläche:	300,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	236,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	990.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Maria Mayer**

Immoberater IN KG  
Stockerauer Straße 181  
2100 Korneuburg

T +43 699 110 20 343

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

















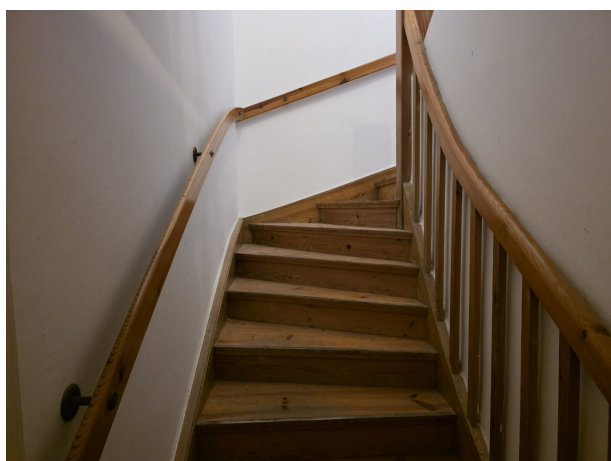






































Exemplar, nicht maßstäblich





Exemplar, nicht maßstäblich



Exposition, nicht maßstäblich



## Objektbeschreibung

### **JUWEL mit VISION: SEHR GROSSES GRUNDSTÜCK - DIREKT am Fuße des BISAMBERGES - WESTAUSRICHTUNG**

#### **Einzigartige Chance in Langenzersdorf – Grundstück mit Altbaumbestand direkt am Waldrand! Platz für mehrere KFZ-Abstellplätze!**

Dieses außergewöhnlich große Grundstück mit 1875 m<sup>2</sup> Fläche liegt direkt am Fuße des Bisamberges und bietet eine Westausrichtung, die für sonnige Nachmittage und traumhafte Sonnenuntergänge sorgt. Die Liegenschaft ist über eine Nebenfahrbahn erreichbar und überzeugt durch ihren Altbaumbestand, der für Privatsphäre und ein natürliches Ambiente sorgt.

Das bestehende Wohnhaus umfasst ca. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf drei Ebenen und ist sanierungsbedürftig – ideal für alle, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen (max. 2 Wohneinheiten, 30 % Verbaubarkeit, offene Bauweise, 7 m Gebäudehöhe). Es gibt keinen Bauzwang. Der hintere Teil des Grundstücks ist als Grünland ausgewiesen.

#### Highlights:

- Strom, Wasser und Kanalanschluss vorhanden
- Brunnen, Gartenhütte und Pool mit Luftwärmepumpe
- Fördermöglichkeiten für thermische Sanierung und Heizkesseltausch (Sanierungsoffensive.at)
- Energieausweis: 236 kWh

Die Lage in Langenzersdorf bietet eine hervorragende Infrastruktur: Bahnhof, Gastronomie, Heurigen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Volks- und Mittelschule. Dank der A22 und S-Bahn sind Sie in wenigen Minuten in Wien – perfekt für Pendler. Für Freizeit und Erholung stehen das Freizeitzentrum Seeschlacht und das Naturschutzgebiet Bisamberg zur Verfügung.

#### **Kaufpreis: 990.000,-**

Bei weiteren Fragen erreichen Sie Frau Maria Mayer unter der Tel. 0699 11 02 03 43

*Um ihre Anfragen bearbeiten zu können benötigen wir, ihren vollständigen Namen, ihre Wohnadresse, ihre Emailadresse und Telefonnummer, wir bitten um Übermittlung all dieser Daten per Mail, vielen Dank! Gerne übermitteln wir Ihnen anschließend die Unterlagen.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.