

## **Luxuriöse Doppelhaushälfte in Langenzersdorf | Erstbezug**



Hausansicht

**Objektnummer: 3801\_964**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,72 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	58,87 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	699.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien



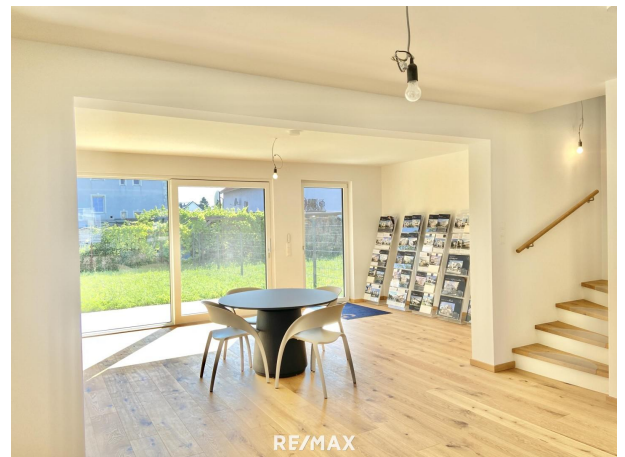
RE/MAX



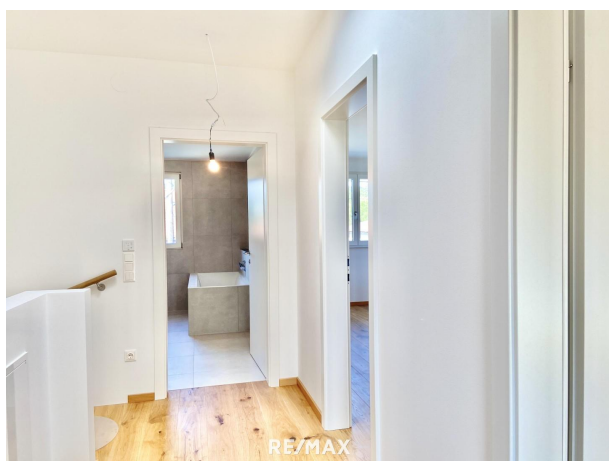
RE/MAX



RE/MAX











RE/MAX



## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Langenzersdorf unweit vom Bahnhof Langenzersdorf**

Das Haus ist auf **BAURECHTSGRUND** gebaut! Wir haben dazu dieses Erklärungsvideo vorbereitet: <https://youtu.be/j2VXcYCdTrc>

### **Das Haus besticht durch hochwertige Ausstattung sowie durch moderne Architektur**

Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 119 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 59 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehe Ihnen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südwestseitige Garten mit einer ca. 17,5 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden.

Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Obergeschoß sowie die bodentiefen Fenster auf der Südwestseite im Erdgeschoß. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und somit als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Elektrisch bedienbare Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.**

### **Die idyllische und grüne Lage am Rande Wiens bietet Ihnen Ruhe und Erholung.**

Die Gegend in Langenzersdorf ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden und abseits des Trubels leben möchte. Nur wenige Schritte und Sie können die ländliche Atmosphäre in vollen Zügen genießen. Das Europaschutzgebiet Bisamberg mit einer außergewöhnlichen Artenvielfalt lädt Sie zum Wandern, Spazieren oder Joggen ein. Mit dem Fahrrad erreichen Sie bereits in wenigen Minuten die Neue Donau und die Donauinsel. Für Freunde des Wassersports ist außerdem das Segelzentrum Wien in guter Reichweite. In den beschaulichen Gassen des idyllischen Ortskerns warten viele Geschäfte und gemütliche Restaurants darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Entspannen können Sie sich zudem bei einem Glas Wein in einem der zahlreichen Heurigen in unmittelbarer Nähe. Auch auf die gute Anbindung nach Wien müssen Sie keineswegs verzichten – den Bahnhof Langenzersdorf erreichen Sie zu Fuß in nur ca. 12 Minuten, von dort bringt die Schnellbahn Sie in ca. 25 Minuten zu Wien-Mitte.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 699.900,-**



Der monatliche Baurechtszins beträgt € 395,35.

### **Baurechtsgrund**

Angesichts stark steigender Grundstückspreise werden Einfamilienhäuser und Wohnanlagen oft auf fremden Gründen errichtet. Unter Baurecht versteht man in Österreich das spezielle Recht zur Bebauung eines fremden Grundstücks. Der Grundbesitzer bleibt dabei Eigentümer der Liegenschaft und vergibt an den Bauherrn für mehrere Jahrzehnte das Baurecht. Dieses wird im Grundbuch vermerkt und ist belehn-, verkauf- und vererbbar. Durch das Baurechtsmodell können Anschaffungskosten und somit der Eigenmittelaufwand spürbar gesenkt werden.

Gute Gründe für das Baurecht:

- Wegfall des Grundstückerwerbs und somit geringere Anschaffungskosten. Dies führt zu einer Reduktion des Eigenkapitalanteils sowie etwaiger Finanzierungskosten
- Sie können die Baurechtswohnung wie ein Eigentümer nutzen (verkaufen, vermieten und belasten)
- Ihre Rechte sind auch bei Vererbung gesichert
- Eine Kündigung während der Laufzeit ist nicht möglich

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch, wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!

gemäß g  
esetzlich  
em Erfor  
dernis:  
H 3  
ei 7.  
z 0  
w k  
ärW  
m h/  
e (  
b m  
e 2a  
d )  
ar  
f:  
KIB  
a  
ss  
e

H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 0.  
a 6  
kt 5  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z:  
KIA  
a +  
ss  
e  
F  
a  
kt  
or  
G  
e  
s  
a  
m

te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z: