Luxuriöse Doppelhaushälfte in Langenzersdorf | Erstbezug

Haus von der Gartenseite

Objektnummer: 3801_964

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	59,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	719.900,00 €

Ihr Ansprechpartner

Ivan Erstic

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

H +43 664 212 82 68

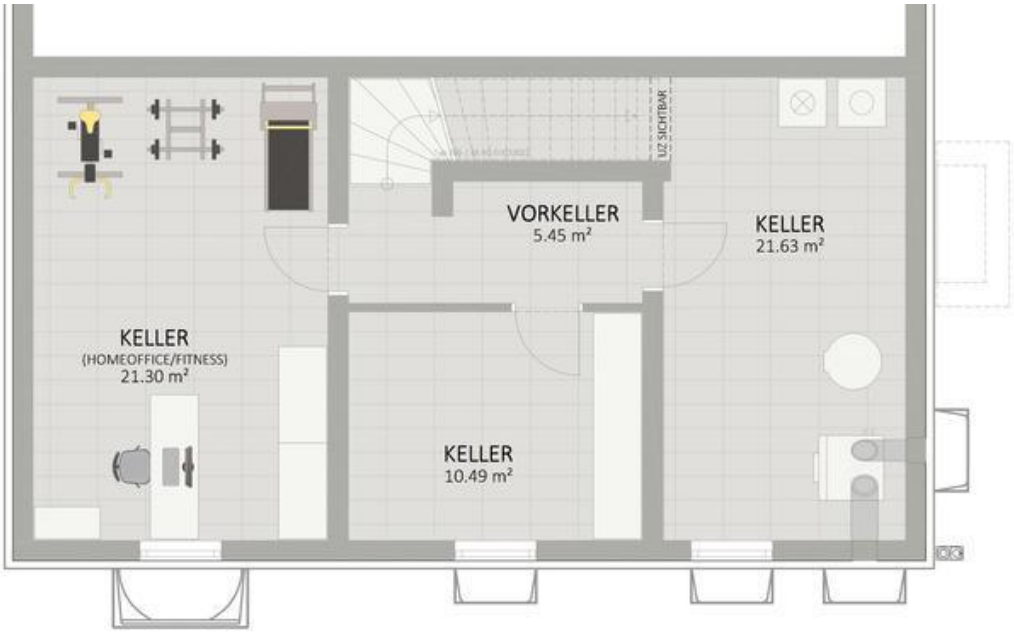
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RE/MAX

TERRASSE
20.17 m²
WOHNEN-KÜCHE-STIEGE
52.77 m²
WC
1.69 m²
VORRAUM
7.82 m²
RE/MAX

ZIMMER
12.77 m²
FLUR-
STIEGE
9.43 m²
BAD
9.92 m²
ZIMMER
14.85 m²
ZIMMER
17.83 m²

RE/MAX


VORKELLER
5.45 m²
KELLER
21.63 m²
KELLER
(HOMEOFFICE/FITNESS)
21.30 m²
KELLER
10.49 m²

RE/MAX

FÜR DEN KÄUFER
VERKÄUFER ZAHLT
KÄUFERPROVISION
PROVISIONSFREI
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

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

Das Haus ist auf **BAURECHTSGRUND** gebaut! Sehen Sie dieses Erklärungsvideo dazu an: https://youtu.be/j2VXcYCdTrc

Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur
Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 119 m², verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 59 m² im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der südostseitige Garten mit einer 17,5 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr 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 Vorraum sowie die bodentiefen Fenster auf der Südostseite. 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 ist dank eines großen 100x100cm Fensters gut belichtet. Somit ist der 20 m² Raum perfekt als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft -Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung**. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 719.900,-
Der monatliche Baurechtszins ist ca. € 400,-.

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!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarf: 37.0 kWh/(m²a)
Klasse B
Heizwärmebedarf

f:
F 0.
a 6
kt 5
or
G
e
s
a
m
te
n
er
gi
e
ef
fiz
ie
n
z:
Kl A
a +
ss
e
F
a
kt
or
G
e
s
a
m
te
n
er
gi
e
ef
fiz
ie
n
z: