

"Stadt – Land – See(schlacht): Exklusives Einfamilienhaus in Langenzersdorf"



01. Einfamilienhaus 2103 Langenzersdorf

Objektnummer: 1626_26672

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	ca. 1997
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	208,54 m ²
Nutzfläche:	299,71 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	530.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Johannes Löcker

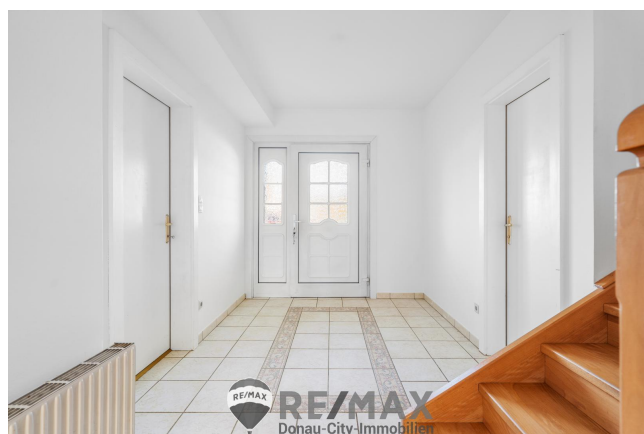


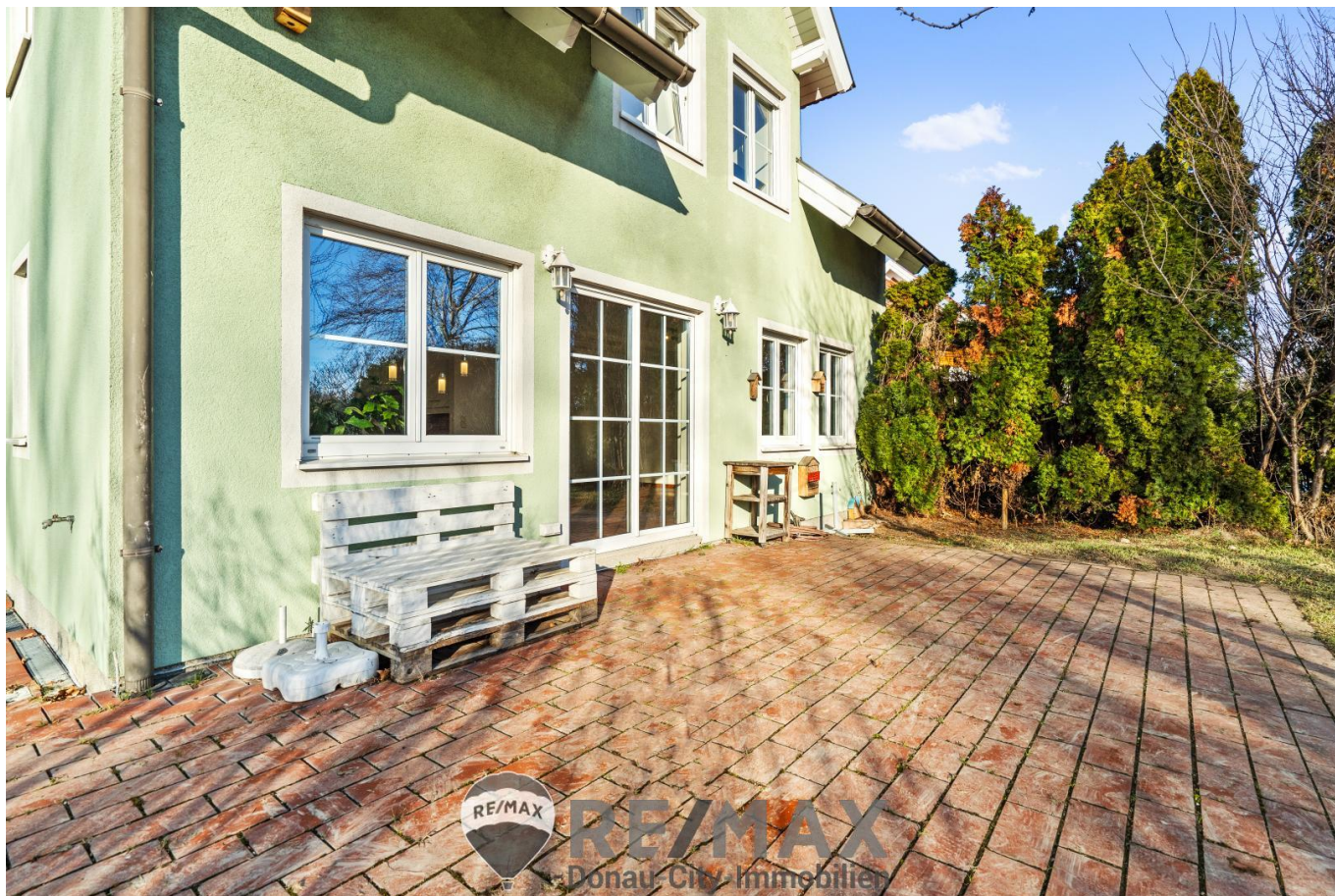
















Objektbeschreibung

"Stadt – Land – See(schlacht): Exklusives Einfamilienhaus in Langenzersdorf"

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Langenzersdorf an der nordwestlichen Wiener Stadtgrenze erwartet Sie dieses moderne Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnnutzfläche von ca. 208 m², verteilt auf drei Wohnebenen. Die durchdachte Architektur kombiniert höchsten Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise und bietet mit insgesamt sieben Zimmern viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Vorraum. Linker Hand befindet sich das Gäste-Bad mit WC, rechter Hand ein Gästezimmer – ideal für Besucher oder als Home-Office nutzbar. Der helle und freundliche Wohnbereich besticht durch große Fensterfronten, die für eine sonnige Atmosphäre sorgen und den direkten Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse (ca. 25 m²) sowie zum ca. 427 m² großen Garten ermöglichen. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien. Die geräumige Küche mit angeschlossenem Essbereich bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort für kulinarische Erlebnisse und geselliges Beisammensein. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine praktische Speisekammer und einer kleinen Waschküche.

Das Obergeschoss bietet vier gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC ausgestattet ist. Ein besonderes Highlight ist der offene Dachraum im Vorraum, der für ein luftiges Wohngefühl sorgt. Über die Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss, das mit einem weiteren, besonders geräumigen Schlafzimmer überzeugt – ein perfekter Rückzugsort mit viel Privatsphäre.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 299 m² viel Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Straßenseitig steht Ihnen ein Carport für ein Auto sowie Platz für Fahrräder zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus **auf einem Baurechtsgrund des Stift Klosterneuburg** bietet nicht nur ein gemütliches und komfortables Zuhause, sondern auch eine besondere Lebensqualität in einer attraktiven und ruhigen Umgebung. Das Erholungsgebiet Seeschlacht bietet Ihnen Badensee, Beachvolleyballplätze, Basketballplatz, Pumptrack und viel Platz im Grünen direkt vor der Haustüre.

Der Preis NUR € 530.000,--

Das Haus befindet sich auf einem Baurechtsgrund des Stift Klosterneuburg. Der monatliche Baurechtszins beträgt aktuell ca. € 671,--. Das Baurecht besteht bis 31.12.2077.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 57.0
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwC
ärmebedarf:
Faktor Gesa 1.31
ntenergieeffi
zienz:
Klasse C
Faktor Gesa
ntenergieeffi
zienz: