

Schlüsselfertige Doppelhaushälfte in Langenzersdorf



Wohnküche

Objektnummer: 3801_1049

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,53 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	57,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,45
Kaufpreis:	829.900,00 €

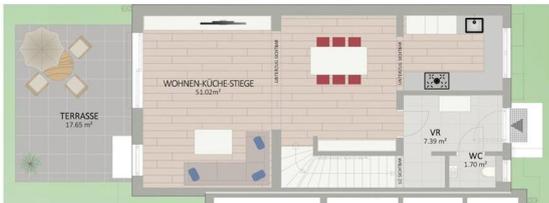
Ihr Ansprechpartner



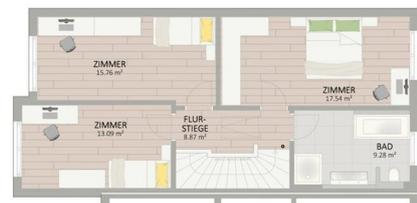
Gayane Mileski

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

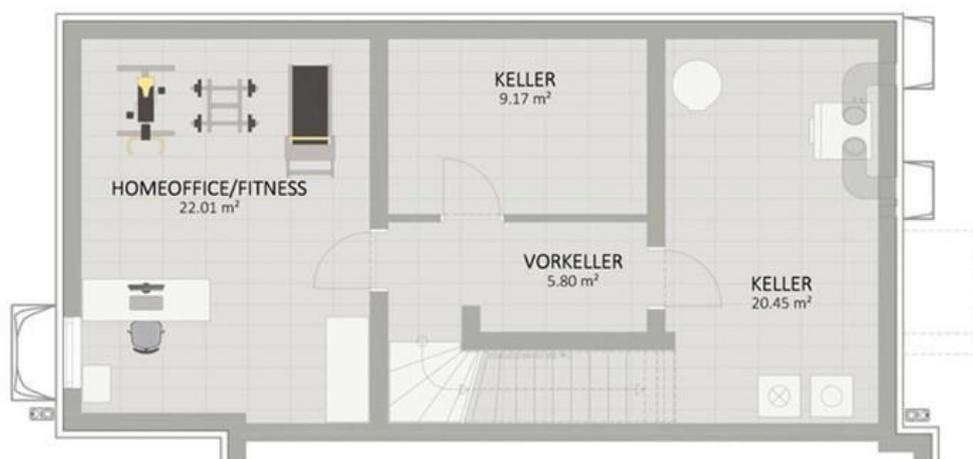
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



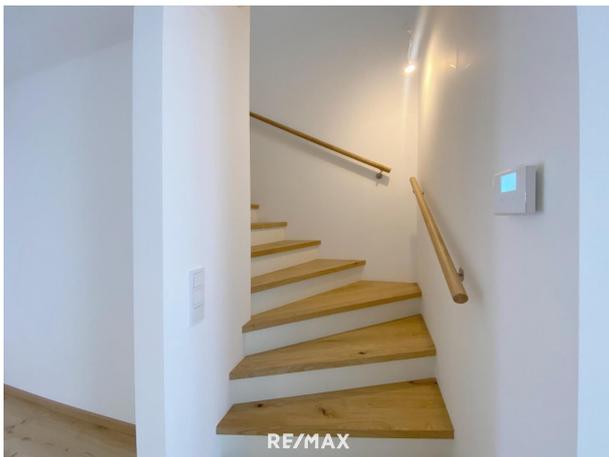
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

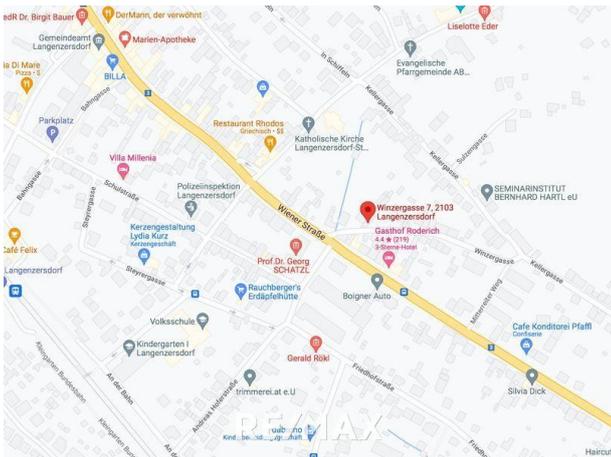


RE/MAX



RE/MAX





Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Langenzersdorf auf Eigengrund.

Wir haben eine spezielle Video-Besichtigung eines Musterhauses vorbereitet! Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur

Diese hochwertige Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 116,5m², verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 57,4 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südwestseitige Garten. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Über eine Vollholztreppe gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden.

Für reichlich Tageslicht die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite. 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 kann somit beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum genutzt werden. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

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. Quasi vor Ihrer Haustür liegt das Europaschutzgebiet Bisamberg mit einer außergewöhnlichen Artenvielfalt und lädt Sie zum Wandern, Spazieren oder Joggen ein. Mit dem Fahrrad erreichen Sie bereits in ca. 10 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. 8 Minuten, von dort bringt die Schnellbahn Sie in ca. 25 Minuten zu Wien-Mitte.

Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 829.900,-

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! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 36.0 kWh/(m²a)

Wärmefaktor:

Klasse Heizwärme B

Wärmefaktor:

Faktor Gesamt 0.45

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G A++

Gesamte Energieeffizienz:

Effizienz: