

Erstbezug! Doppelhaushälfte in Langenzersdorf



Visualisierung Haus

Objektnummer: 3801_1050

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:	119,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	58,47 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,45
Kaufpreis:	869.900,00 €

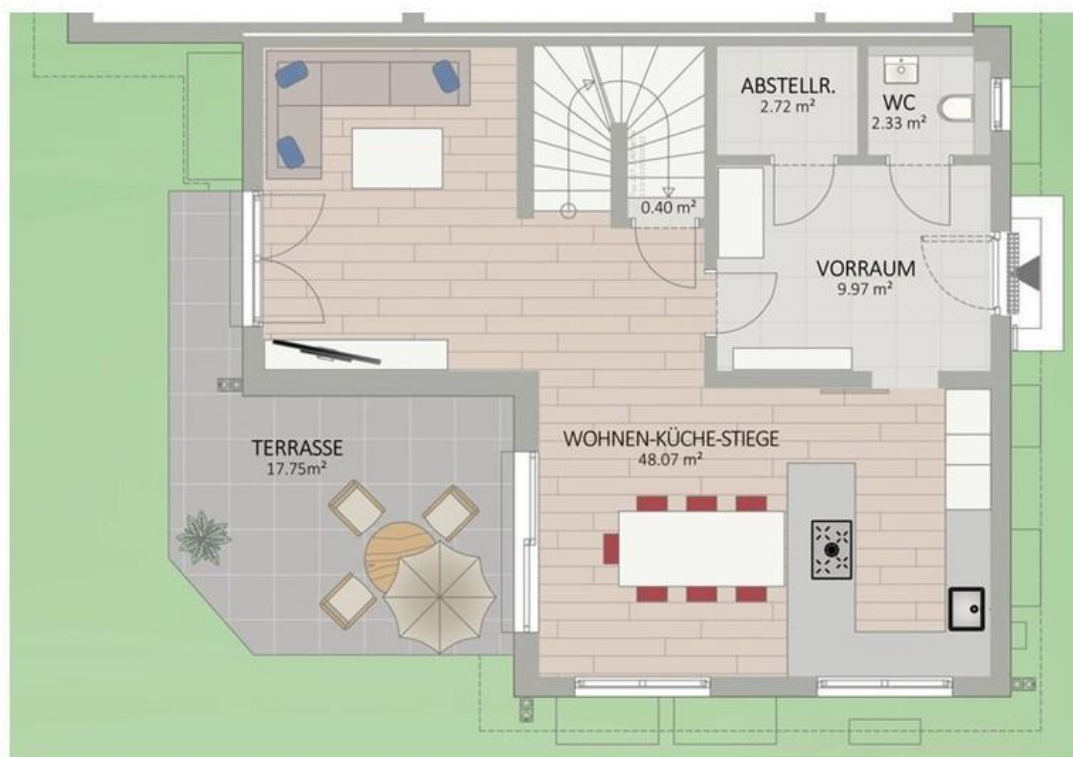
Ihr Ansprechpartner



Gayane Mileski

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

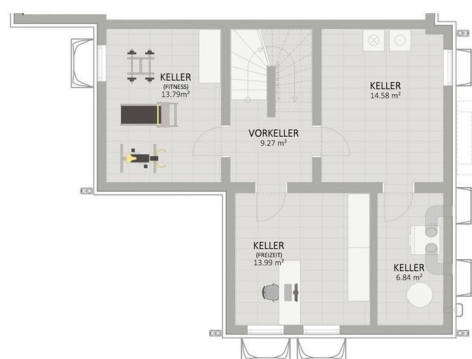
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



RE/MAX

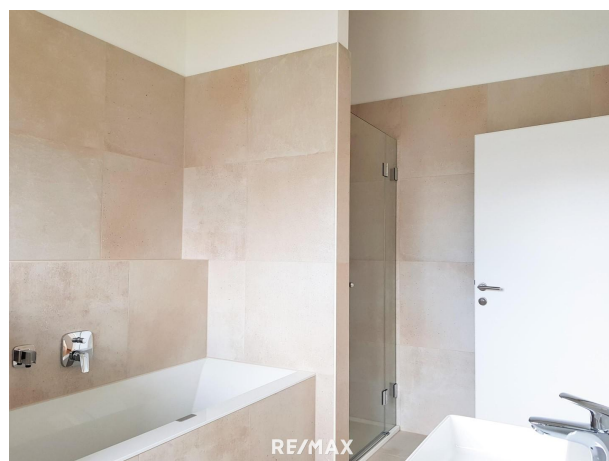


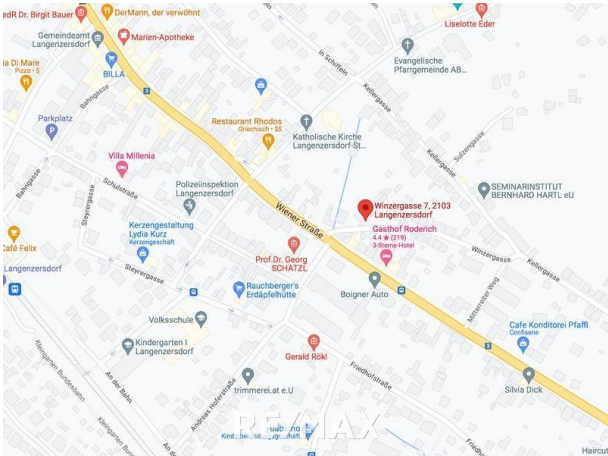
RE/MAX



RE/MAX









RE/MAX

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.

Diese hochwertige Doppelhaushälfte wird belagsfertig oder auf Wunsch schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 120m², verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 58,5 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige 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. Zudem befinden sich im Erdgeschoß ein großer Vorraum, ein Abstellraum sowie eine Toilette mit Handwaschbecken. Im Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung.

Für reichlich Tageslicht die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite im Erdgeschoß. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch alle Räume im Untergeschoß verfügen über eine Fußbodenheizung und können 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 € 919.900,-

Der Verkaufspreis in belagsfertiger Ausführung beträgt € 869.900,-

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)

rf:

Klasse Heizwärme B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.45

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A++

esamtenergieeff

izienz: