

"Sunside Living in LE"



Visualisierung Wohnküche

Objektnummer: 1626_27393

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	32,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	446.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner

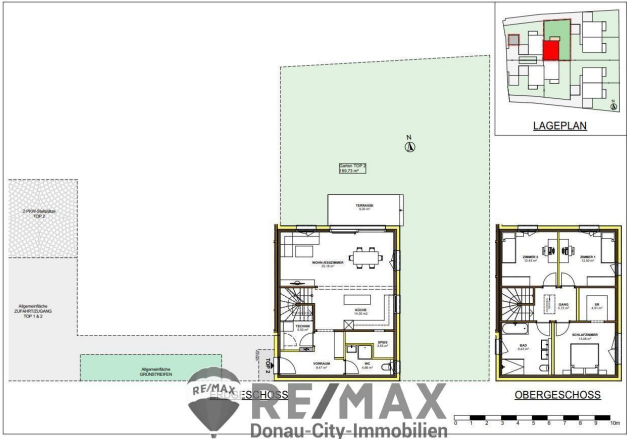


Oliver Graf

RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

H +43 660 66 84 706
F +43 1 208 31 44





WIR FEIERN



25 Jahre
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

ERFOLG DURCH VERTRAUEN !
 **RE/MAX**
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

Die idyllisch gelegene Gemeinde Langenzersdorf, bekannt für ihre unmittelbare Nähe zur Hauptstadt und ihre hohe Lebensqualität, bietet den perfekten Rahmen für dieses neue, moderne Wohnprojekt – ideal für Familien und Paare, die zeitgemäßen Wohnkomfort in ruhiger Grünlage suchen.

Errichtet wird das Projekt auf einem Baurechtsgrund des Chorherrenstifts Klosterneuburg, mit durchdachter Raumplanung und nachhaltigem Konzept.

Verwirklicht wird dieses Bauvorhaben von einem renommierten österreichischen Traditionsunternehmen aus dem Waldviertel, das seit über 25 Jahren mit Spezialisierung auf Holz-Massivbau (CLT) erfolgreich am Markt tätig ist.

Projektüberblick:

- 4 Doppelhäuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten
- 4–5 Zimmer je Einheit
- Belagsfertige Ausführung
- Baustart: Sommer 2025
- Geplante Fertigstellung: ab Frühjahr 2026
- Errichtung auf einem Baurechtsgrund mit 80 Jahren Vertragslaufzeit
- Geringer monatlicher Baurechtszins pro m² Wohnnutzfläche
- 16 Frestellplätze für PKW

Ausstattung & Highlights:

- Nachhaltige Bauweise in Holz-Massiv (CLT)
- Moderne Architektur & hochwertige Ausstattung
- Energieeffiziente Bauweise dank exzellenter physikalischer Eigenschaften
- Umweltfreundliches Heizsystem auf Basis erneuerbarer Energie
- Wärmedämmfassade mit 22 cm Dämmstärke
- Durchdachte Grundrisse mit optimaler Raumnutzung
- Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 2,70 m
- Luftwärmepumpe mit 230-Liter-Warmwasserspeicher
- Elektrische Rollläden
- Überdachte Hauseingänge
- Hebe-Schiebetüren für großzügiges Raumgefühl
- pflegeleichte Eigengärten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Hervorragende Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- Nähe zum Bisamberg mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten

Haus 2 im Detail:

Die zweigeschossige Doppelhaushälfte bietet ca. 119,80 m² Wohnnutzfläche sowie einen sonnigen Garten mit ca. 189,73 m² – ideal zum Entspannen, Spielen oder für gesellige

Stunden mit Familie und Freunden.

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 8,47 m²
- Gäste-Bad (Dusche & WC): ca. 4,66 m²
- Technik-/Abstellraum: ca. 5,53 m²
- Offene Küche mit Essbereich: ca. 14,35 m²
- Speis: ca. 3,55 m²
- Wohn-/Esszimmer: ca. 25,18 m²
- Terrasse: ca. 9,20 m²
- Garten: ca. 189,73 m²

Obergeschoss:

- Flur: ca. 5,72 m²
- Schlafzimmer 1: ca. 12,50 m²
- Schlafzimmer 2: ca. 12,43 m²
- Master Bedroom: ca. 13,08 m² mit begehbarem Schrankraum (ca. 4,91 m²)
- Großes Tageslichtbad: ca. 9,43 m² (Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC)

Zwei PKW-Frestellplätze mit gesamt ca. 25 m² sind im Kaufpreis enthalten.

Optional: Schlüsselfertige Ausführung gegen Aufpreis möglich – ganz nach Ihren Wünschen!

Kosten für behördliche Anschlüsse:

- Wasser, Kanal, Strom: EUR 7.980
- Zählerabhängige Anmeldungen (z. B. Telefon, Internet) durch Käufer zu tragen

Baurechtsmodell – Ihre Vorteile:

Das österreichische Baurecht erlaubt es, auf einem fremden Grundstück (hier: Stift Klosterneuburg) zu bauen und zu wohnen – mit nahezu allen Rechten wie bei Eigentum:

- Nutzung, Verkauf, Vermietung, Vererbung oder Belastung sind möglich
- Ihre Immobilie ist grundbücherlich abgesichert
- Langfristiger Vertrag (80 Jahre) mit dem Chorherrenstift
- Monatlicher Baurechtszins: EUR 1,6 / m² Wohnnutzfläche, halbjährlich zu zahlen

Vorteile auf einen Blick:

- Kein Grundstückskauf – geringere Anschaffungskosten
- Reduktion von Eigenkapitalbedarf und Finanzierungskosten
- Institutioneller Vertragspartner mit Stabilität
- Gleichwertige Rechte wie bei klassischem Eigentum

Vertrag & rechtliche Details:

- Vertragsserrichter: Mag. Marlene Krüger, Streichergasse 10/6, 1030 Wien
- Kosten: 1,5 % + 20 % USt. – inkl. Kaufvertrag, Treuhandschaft, Geldwäscheprüfung
- Pfandrechte für Finanzierung werden gesondert verrechnet

Lage & Infrastruktur:

Langenzersdorf, am Fuße des Bisambergs gelegen, ist ein attraktiver Wohnort mit hohem

Freizeitwert und exzellenter Anbindung an Wien. Die Region bietet:

- Direkte Radwegverbindungen zur Donauinsel, Wien und dem Marchfeldkanal
- Naherholung im Naturbad Seeschlacht mit Spielplatz, Schwimminsel, Gastronomie u.v.m.
- Golf Range Tuttendörfel mit abwechslungsreichem Platzdesign
- Weinviertler Flair mit Heurigen, Cafés und Restaurants

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen – befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt
- Bahnhof Langenzersdorf in ca. 5 Minuten erreichbar
- Mit dem REX3 nur 20 Minuten bis zum Wiener Praterstern

Hinweis: Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Vermittler und Anbieter. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 32.0

darf: kWh/(m²a)