

# HOCHWERTIG UND MODERN WOHNEN IN LANGENZERSDORF: MAISONETTE MIT FABELHAFTER INFRASTRUKTUR UND VERKEHRSANBINDUNG IN BESTER ZENTRUMSLAGE



LAVITA\_Küche

Objektnummer: 00010106880008

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	72,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	421.700,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Peter Fellhofer

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

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





“DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!”

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

📞 0664 60 517 517 77  
✉️ peter.fellhofer@riv.at

**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

📞 0664 60 517 517 77

✉️ peter.fellhofer@riv.at

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG

**Raiffeisen  
Immobilien**

Maklerservice & Bewertung



## Objektbeschreibung

Lebensqualität bedeutet Wohnen am Land mit ausgezeichneter Infrastruktur und direkter Bahnansbindung das alles in der Wohlfühlgemeinde Langenzersdorf in zentrumsnaher Wohnlage.

In diesem Projekt steckt nicht nur viel Herz, sondern auch viel Architektur drinnen und das bürgt für Qualität. Auf Basis einer gut durchdachten Planung durch ein namhaftes Architekturbüro werden 22 Wohnungen in allen Größen und Lagen, diese werden, und das ist im Marktvergleich nicht üblich, schlüsselfertig übergeben – kaum vorstellbar dass hier für Sie keine Wohnung dabei sein könnte.

Die Wohnhausanlage liegt in bester Zentrumslage, dennoch aufgrund der Kubatur ruhig gelegen, dem Bauherrn ist es ein Bedürfnis nur hochwertigste Materialien für die Erbauung dieser traumhaften Liegenschaft zu verwenden, dafür sorgt unter anderem die Architektur und die Bauqualität, wo besonderes Augenmerk auf Lebensqualität gepaart mit außergewöhnlicher Bauausführung gelegt wird.

**Nun haben Sie die Möglichkeit diese hochwertige Maisonette als Ihre Familienwohnung zu erwerben. Bequem erreichen Sie anhand eines modernen Liftes diese traumhafte Eigentumswohnung im Obergeschoss dieser exklusiven Wohnhausanlage. Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen zentralen Vorraum mit Garderobenbereich, eine offene Wohnküche mit sämtlichen Anschlüssen, ausreichend Platz für einen Essplatz und vorgelagertem Balkon inklusive, erfüllt. ?Vervollständigt wird das reichhaltige Platzangebot auf dieser Ebene durch ein Schlafzimmer, ebenfalls mit Balkonausgang sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne separates WC.**

**In der Schlafetage erreichen Sie über einen zentralen Galeriebereich zwei weitere Zimmer und das zweite Badezimmer mit Dusche und WC. Im Kaufgegenstand befindet sich ein Einlagerungsraum. Zusätzlich können Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden und sind pro Wohnung vorgesehen.**

Beheizt werden die Wohnungen sehr kostengünstig anhand einer Luft-Wasser-Wärmepumpe über eine Fußbodenheizung, eine Vollwärmeschutzfassade und Wärmeschutzverglasung sowie Tiefgaragenparkplätze und ein Fahrradabstellraum sowie der Einbau eines Aufzuges verstehen sich bei dieser hochwertigen Ausführung von selbst. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist, die Photovoltaik-Anlage. Jede Wohnung verfügt über eine Außenfläche, egal ob Balkon oder Garten und Terrasse. Die Fenster und

Balkontüren sind außen mit ALU-Schalen überzogen, beim Glas versteht sich eine dem heutigen Baustandard entsprechende Isolierverglasung als Selbstverständlichkeit.

Unabhängig von der Wohnungsgröße umfasst der Erwerb einer Wohnung ein Kellerabteil sowie die Benützungserlaubnis vom Müll- und Fahrradraum sowie der Allgemeinflächen. In der hauseigenen Tiefgarage können gegen Aufpreis Tiefgaragenparkplätze zusätzlich erworben werden.

Viele Wohnungen sind bereits vergeben, somit sollten Sie nicht lange zögern, sich Ihre Traumwohnung zu sichern.

**Nützen Sie diese Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum im Herzen von Langenzersdorf mit direkter Bahnansbindung und allerbester Infrastruktur und fordern Sie noch heute ein unverbindliches Exposé an!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**