

**Moderne Doppelhaushälfte in Langenzersdorf – Erstbezug  
mit Terrasse und 4 Zimmern!**



 **TRISTAR**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 28276**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	127,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	58,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,66
<b>Kaufpreis:</b>	699.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,76 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	395,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

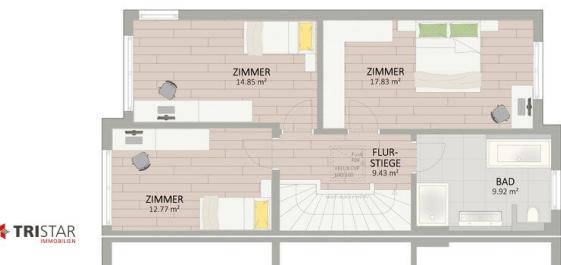
Provision bezahlt der Abgeber.

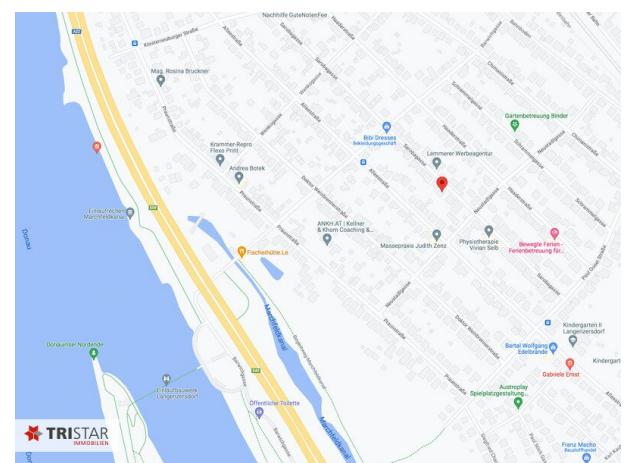
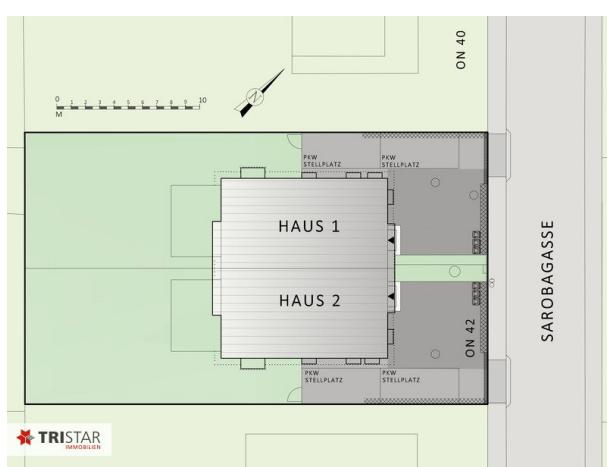
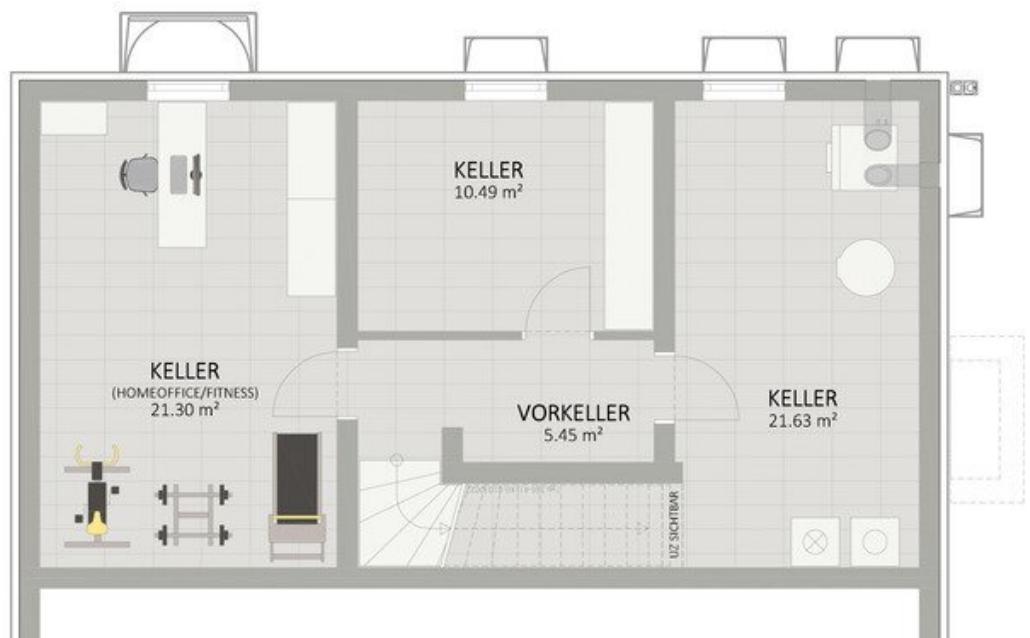
## Ihr Ansprechpartner



**Markus Peter Halbauer**

TRISTAR Immobilien

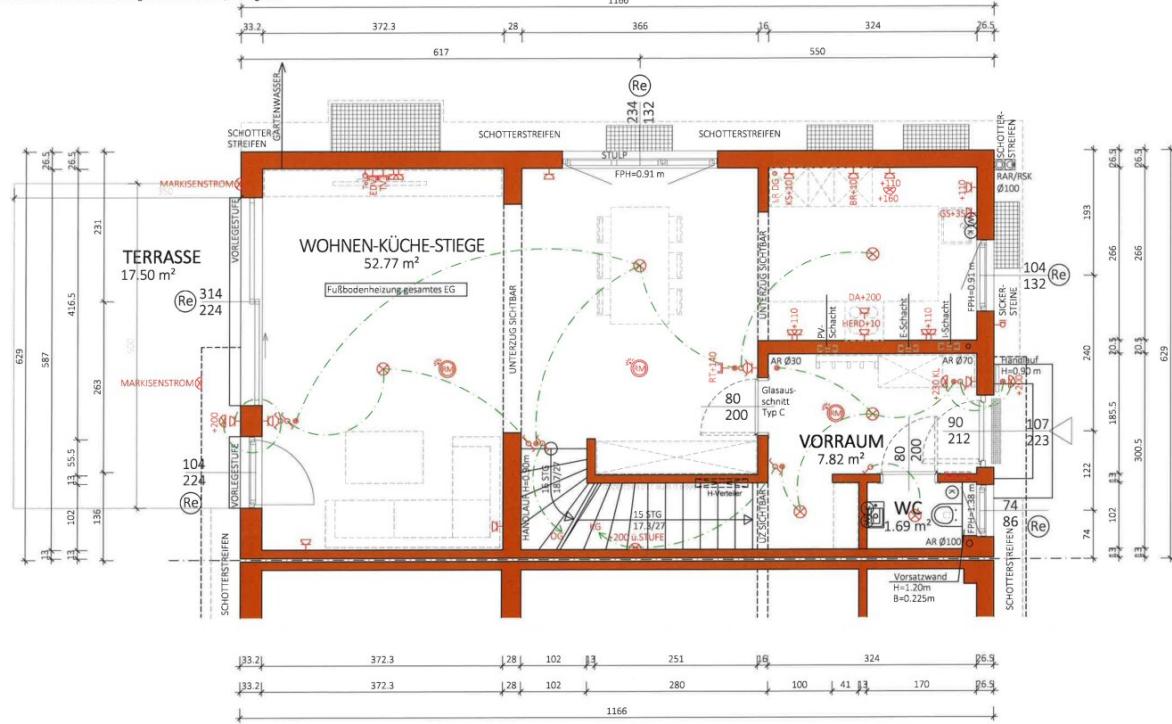




BV:2103 LANGENZERSDORF, SAROBAGASSE 42

Haus 1 Kunde: Fa. Glorit

**Re** Rollläden elektrisch: Kästen und Führungsschienen Anthrazit, Behang Silber



NGF:  
62.27 m<sup>2</sup>  
WNF:  
► **TRISTAR**  
TRISTAR.COM

Typ: SONDER

## ERDGESCHOSS

## VORABZUG

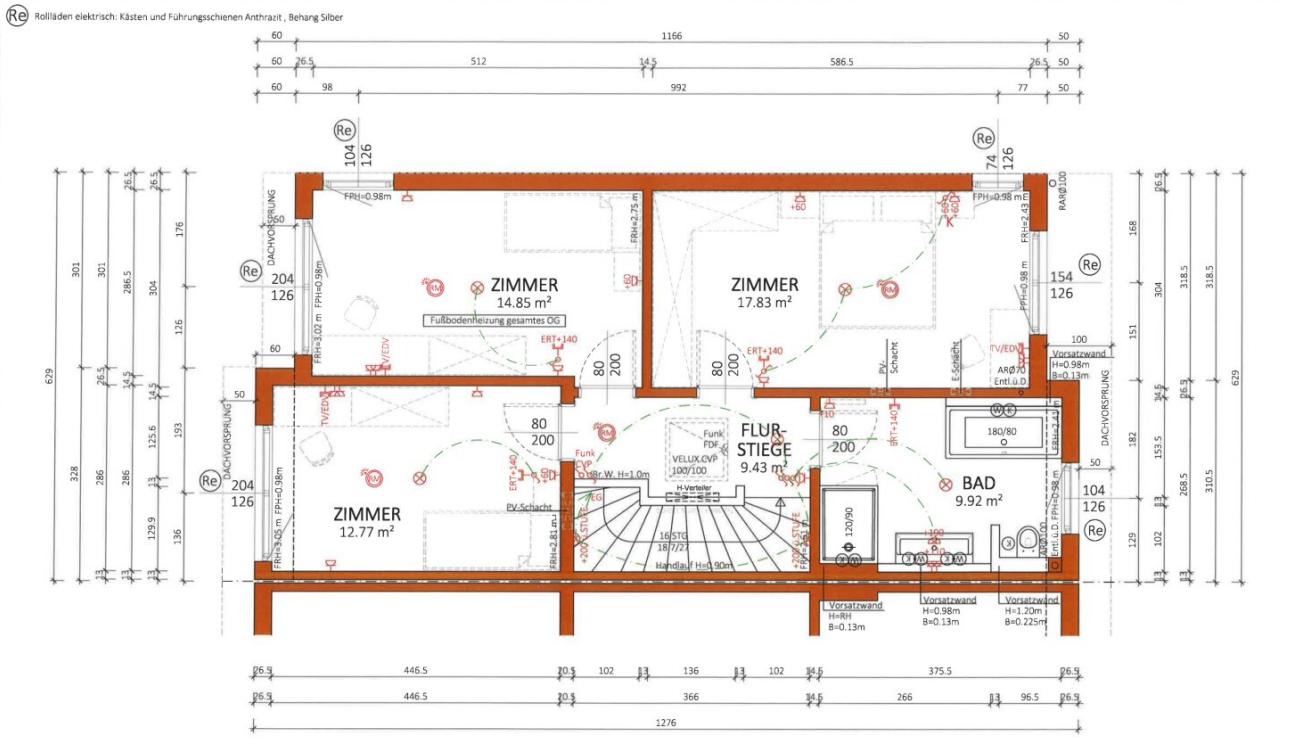
M = 1:50

Datum: 20.10.2022

Gez: GT Änderung: 26.01.2023 EINGANGSSTIEGE, KÜ-FENSTER/KS-01; 12.09.23/TW  
Pfad: P:\PROJEKTE\ACA-22-034 SAROBAGASSE 42\GEBAUDEMODULE\SB-PLAN\TOP 1 Klima u AR30 entf. 12.12.2023 TERRASSENGROSSE/KS  
Plantitel: 22-034-01-SB-EG-TOP 1 SAROBAGASSE 42.DWG  Freigabe: 14.12.23 14.12.23

•G  
GLORIT  
DAS 1. HAUS AM PLATZ

Glorit  
Bausysteme  
GmbH  
A-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2



NGF:  
64.80 m<sup>2</sup>  
WNF:

**TRISTAR**  
IMMOBILIEN

Typ: SONDER

1 STOCK

M = 1:50

Gez: GT

Pfad: P1\_PROJECTE-ACA|22-034 SAROBAGASSE 42\GEBAUDEMODULE\SB-PLAN\TOP 1

Plantitel: 22-034-02-SB-OG-TOP\_1\_SAROBAGASSE 42.DWG

VORABZUG

Technische Änderungen vorbehalten

Datum: 20.10.2022

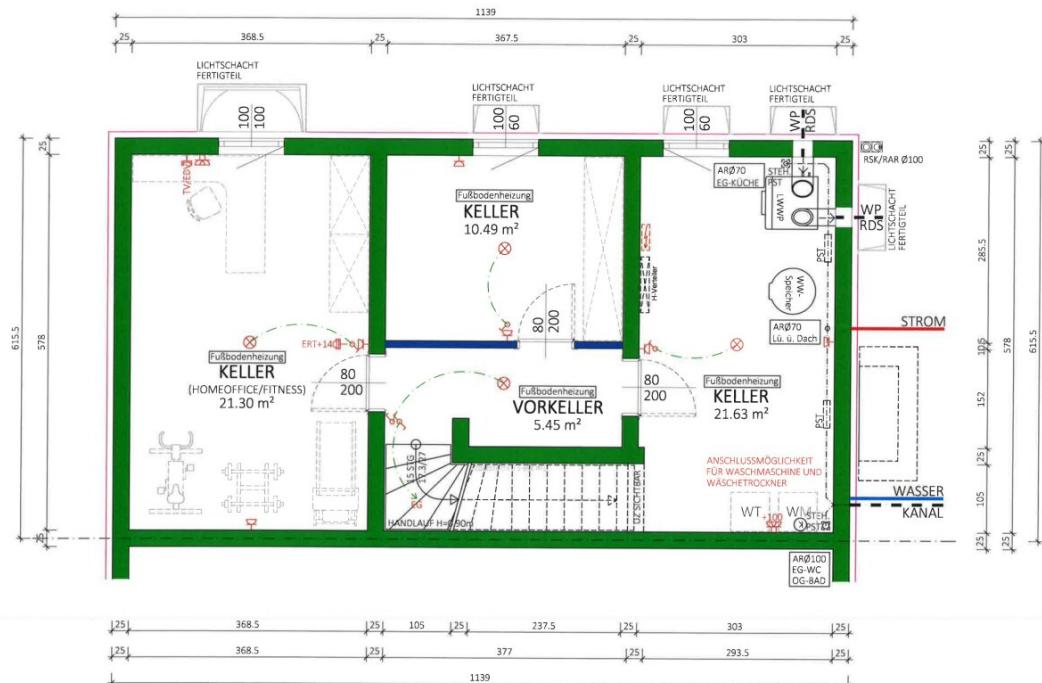
Aenderung: 20.02.2025/GT

Freigabe: 04. MRZ. 2025

✓ 1L 6.3.2025 MTC



Glorit  
Bausysteme  
GmbH  
A 2301 Gross Enzersdorf  
Gloriustraße 2  
T: +43 2249 7090  
W: glorit.at



NF:  
58.87 m<sup>2</sup>  
BGF:

**TRISTAR**  
IMMOBILIEN

Typ: SONDER

KELLER

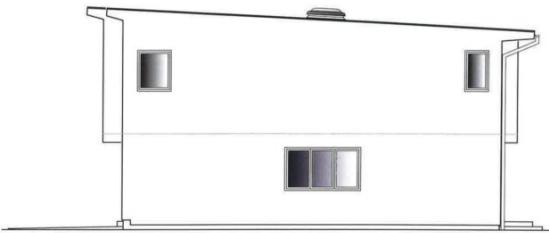
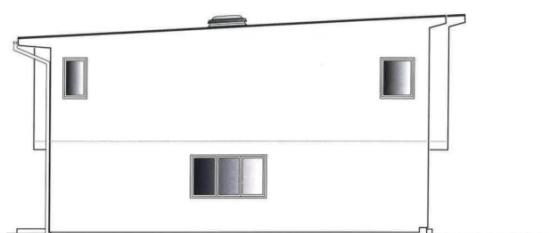
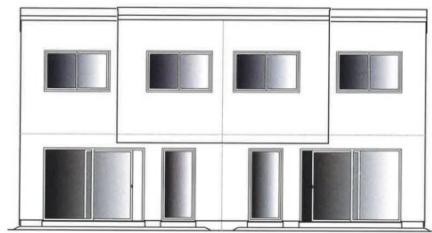
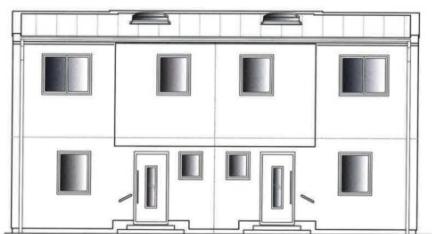
M = 1:50  
Gez: GT  
Pfad: P1\_PROJECTE ACA122-034 SAROBAGASSE 42/GEBAUDEMOKULESB-PLAN/TOP 1  
Planteil: 22-034-00-58-KG-TOP 1 SAROBAGASSE 42.DWG

VORABZUG

Technische Änderungen vorbehalten  
Datum: 20.10.2022  
Änderung: 26.01.2023 EINGANGSTIEGE/KS: 12.09.23/TW AB30 Klima entf.  
Freigabe: 05.10.23 MEK



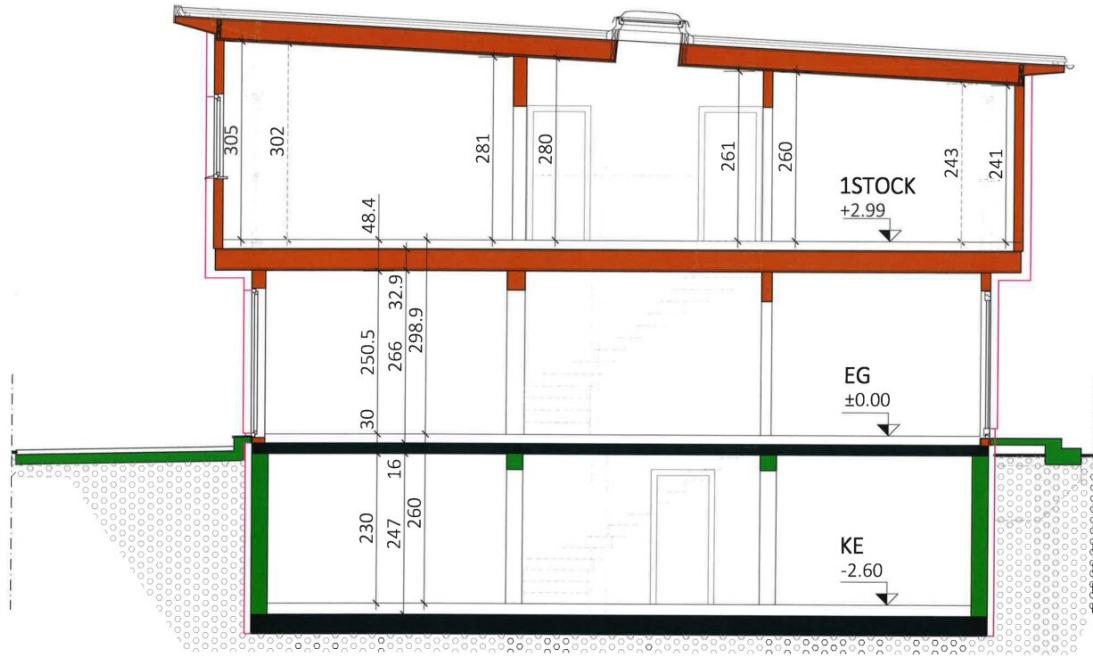
Glorit  
Bausysteme  
GmbH  
A-2301 Gross-Enzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2349 / 7090  
W: glorit.at

NORDWEST ANSICHT  
TOP 2NORDWEST ANSICHT  
TOP 1SÜDWEST ANSICHT  
TOP 1-2NORDOST ANSICHT  
TOP 2-1

Typ: SONDER		VORABZUG <small>Technische Änderungen vorbehalten</small>
ANSICHTEN	Datum: 27.10.2022	
M = 1:100		
Gez: GT	Änderung: 26.01.2023 KÜCHENFENSTER/KS-GT; 25.08.2023 - kein	
Pfad: P:\_PROJEKTE\ACA\22-034 SAROBAGASSE 42\GEBAUDEMODULE\SB-PLAN\TOP 1	Bodentiefesfenster/GT	
Plantitel: 22-034-05-ANSICHTEN-TOP 1-2_SAROBAGASSE 42.DWG	Freigabe: 30.08.2023	27.8.2023



Glorit  
Bausysteme  
GmbH  
A-2301 Groß Enzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2246 / 7090  
W: glorit.at



Typ: SONDER

## SCHNITT

## VORABZUG

M = 1:50

Gez: GT

Pfad: P:\PROJEKTE\ACA\22-034 SAROBAGASSE 42\GEBÄUDEMODULE\SB-PLÄNE\TOC  
Blatttitel: 22-034-04-SB-SCHNITT-TOR 1-3, SAROBAGASSE 42, DWG

Technische Änderungen vorbehalten

Änderung: 25.08.2023 - kein Bodentiefesfenster/C

ÄNE\TOP 1

•G  
GLORIT  
DAS 1. HAUS AM PLATZ

Glorit  
Bausysteme  
GmbH  
A-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2249 / 7090

 **TRISTAR**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Langenzersdorf, einer charmanten Doppelhaushälfte, die darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden! Diese großzügige Immobilie bietet Ihnen auf 127,07 m<sup>2</sup> Fläche alles, was das Herz begehrt. Der Kaufpreis von 699.900,00 € stellt nicht nur eine Investition in Ihre Zukunft dar, sondern auch in einen Lebensstil, der Ihnen Komfort und Lebensqualität vereint.

Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von der lichtdurchfluteten Atmosphäre und dem modernen Design begeistert sein. Die vier großzügigen Zimmer bieten Ihnen ausreichend Platz für die ganze Familie oder die Möglichkeit, ein Homeoffice einzurichten. Jedes Zimmer ist mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Der Erstbezug dieser Immobilie bedeutet, dass Sie die ersten sind, die dieses traumhafte Zuhause beziehen. Sie können die Räume ganz nach Ihren Wünschen gestalten und Ihre persönliche Note einbringen. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten und trägt zu einem hohen Wohnkomfort bei.

Ein besonderes Highlight ist das Bad, das mit einem Fenster für Tageslicht, einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Zusätzlich stehen Ihnen zwei WCs zur Verfügung, was besonders praktisch für Familien oder Gäste ist.

Die Terrasse bietet Ihnen den perfekten Ort, um die warmen Sommerabende im Freien zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie mit Freunden und Familie bei einem Grillabend den Ausblick ins Grüne genießen – ein wahrer Rückzugsort, der zum Verweilen einlädt.

Für Ihr Fahrzeug sind zwei Stellplätze vorhanden, sodass Sie sich keine Gedanken über Parkplatzprobleme machen müssen.

Langenzersdorf ist nicht nur bekannt für seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre, sondern auch für die hervorragende Anbindung an Wien. Hier wohnen Sie in einer idyllischen Umgebung und profitieren dennoch von der Nähe zur Großstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in der Nähe und garantieren Ihnen eine hohe Lebensqualität.

Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und machen Sie diese Doppelhaushälfte zu Ihrem neuen Zuhause. Hier vereinen sich modernes Wohnen und eine wunderschöne Umgebung – ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.