

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



**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 m²
<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 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,00 kWh / m² * 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>	

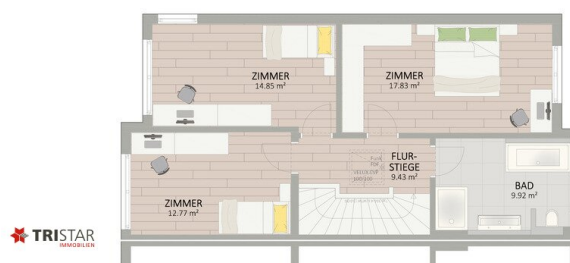
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

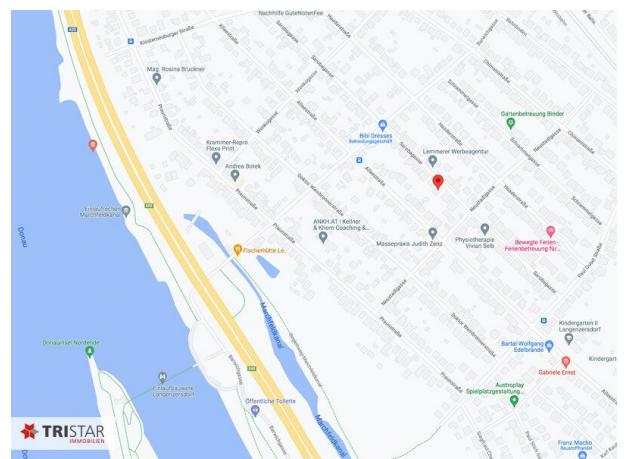
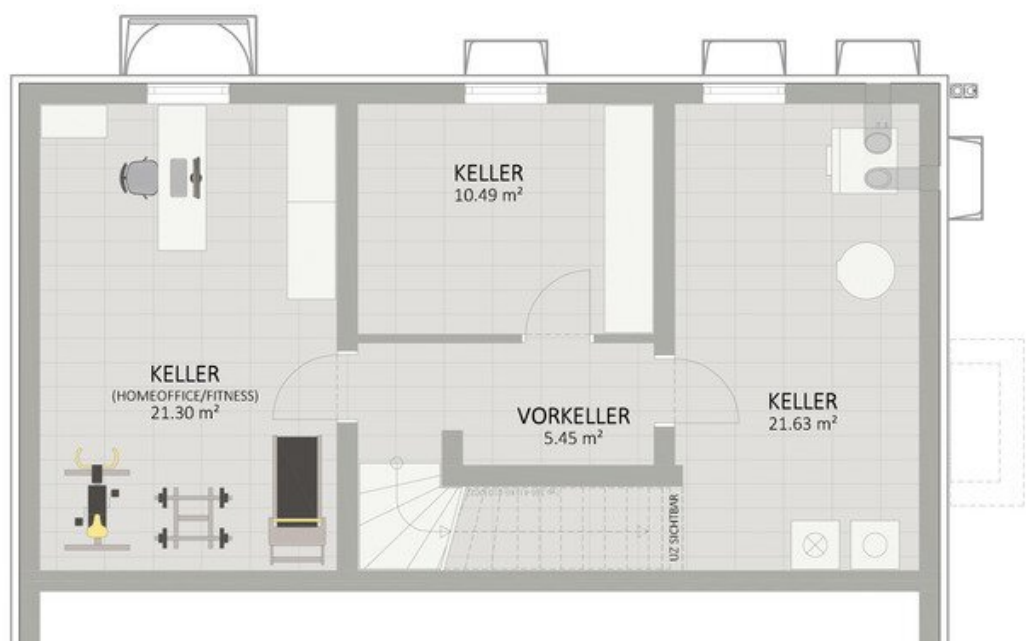


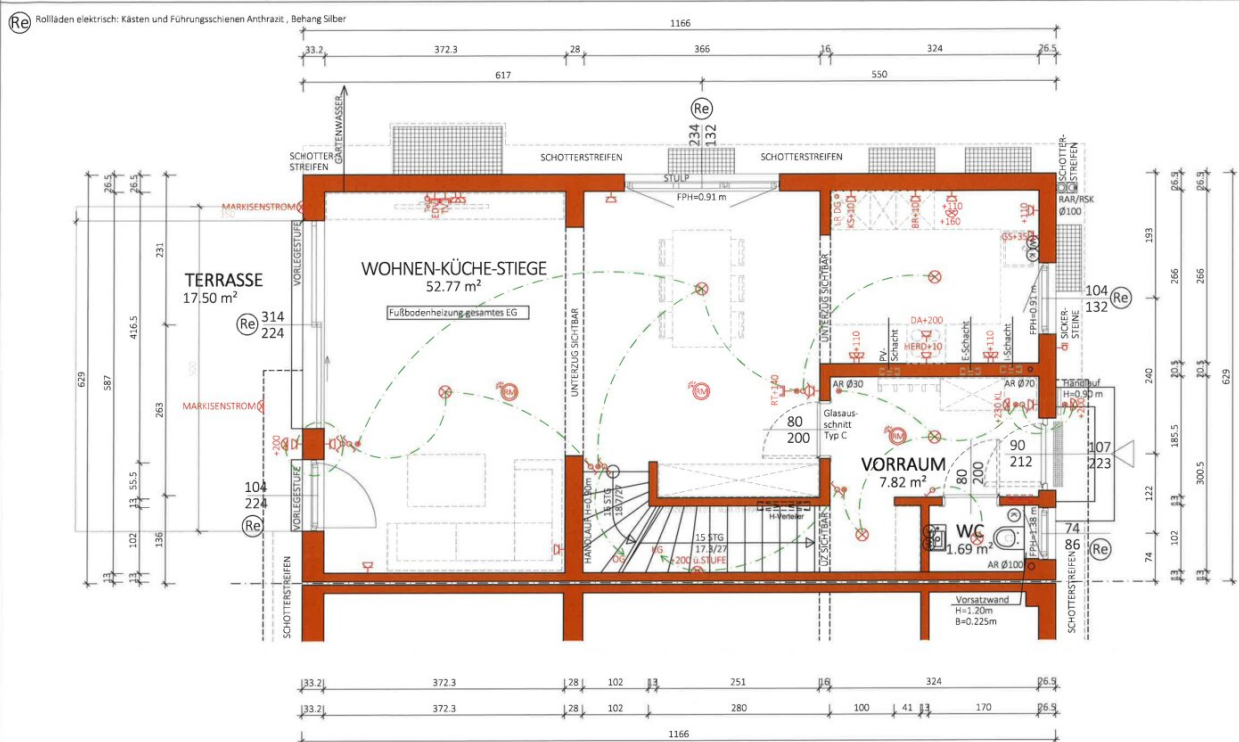
**Markus Peter Halbauer**

TRISTAR Immobilien









NGF:  
62.27 m<sup>2</sup>  
W/NF:



Typ: SONDER  
ERDGESCHOSS

VORABZUG

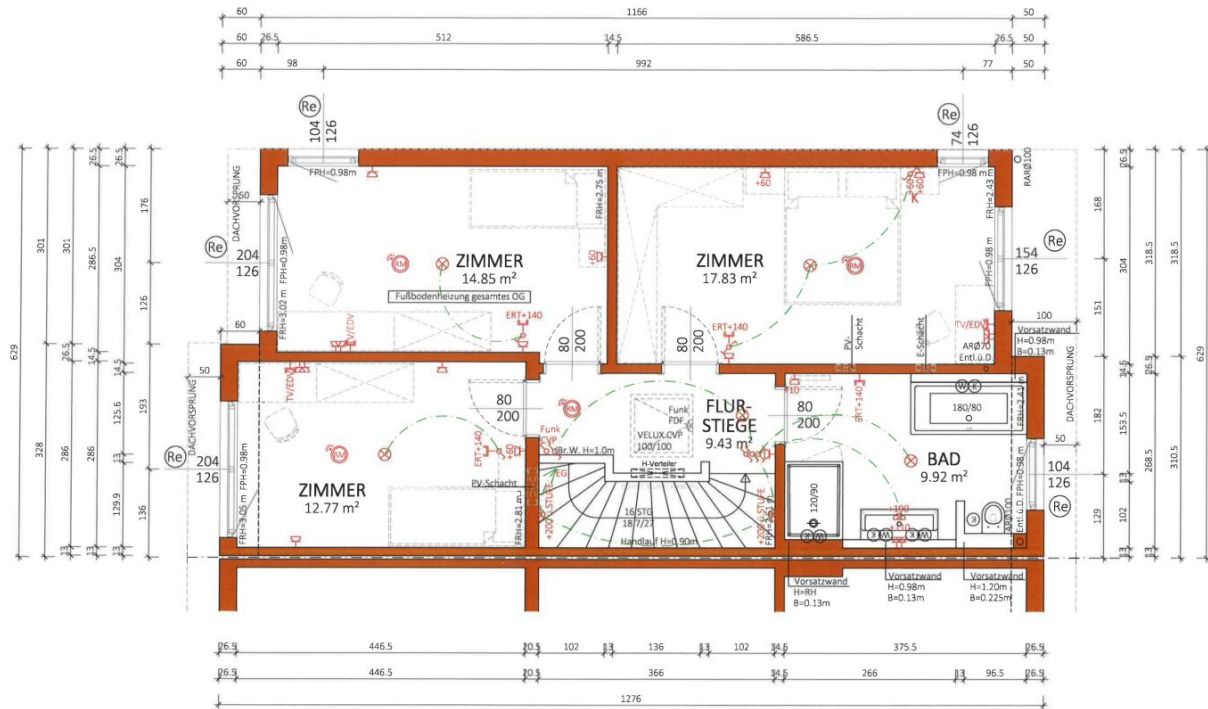
Technische Änderungen vorbehalten

M = 1:50 Datum: 20.10.2022  
Gez: GT Änderung: 26.01.2023 EINGANGSSTIEGE, KU-FENSTER/KS-GT: 12.09.23/TW  
Pfad: P\\_\\_PROJEKTE-ACA\22-034 SAROBAGASSE 42\GEBÄUDEMODULES\8-PLAN\EG-TOP 1 Klima u. AR20 entf. 12.12.2023 TERRASSEN/GROSSE/KS  
Plat.: 22-034-01-58-EG-TOP 1 SAROBAGASSE 42.DWG Freigabe: 12.12.23



Glorit  
Bausysteme  
GmbH

A-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2249 / 7090  
W: glorit.at



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



Typ:SONDER
1 STOCK

## VORABZUG

Technische Änderungen vorbehalten  
Datum: 20.10.2022

Datum:	20.10.2022
Änderung:	20.02.2025

Anderung: 20.02.2025/GT

Objekt:	Projekte - ACA\22-034 SAROBAGASSE 42\GEBÄUDEMODULE\SB-PLANE\TOP 1	Änderung:
Pfad:	Projekte - ACA\22-034 SAROBAGASSE 42\GEBÄUDEMODULE\SB-PLANE\TOP 1	
Plantitel:	22-034-02-SB-OG-TOP 1_SAROBAGASSE 42.DWG	Freigabe:

Plantitel: 22-034-02-SB-OG-TOP 1\_SAROBAGASSE 42.DWG

Freigabe: 04. MRZ. 2021

Freigabe:

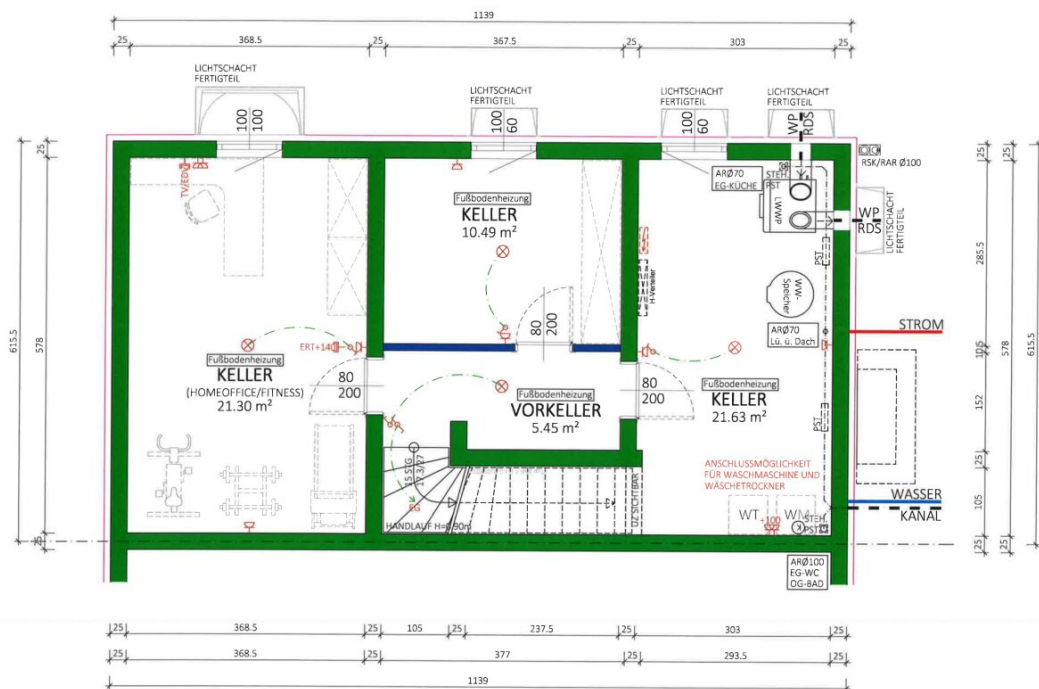
6.3.2.25 *ML*



Glorit  
Bausysteme  
GmbH

A-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2

T: +43 2249 / 7090  
W: [glorit.at](http://glorit.at)



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



Typ: SONDER

KELLER

M = 1:50

Ger: GT

Pfad: P:\PROJEKTE - ACA\22-034 SAROBAGASSE 42\GEBÄUDEMODULESR-PLAN\TOP 1

Plantitel: 22-034-00-SB-KG-TOP 1, SAROBAGASSE 42.DWG

VORABZUG

Technische Änderungen vorbehalten

Datum: 20.10.2022

Änderung: 26.01.2023 EINGANGSSTIEGE/KS: 12.09.23/TW AR30 Klima entf.

Freigabe: 05.11.23 / M K

2.10.23



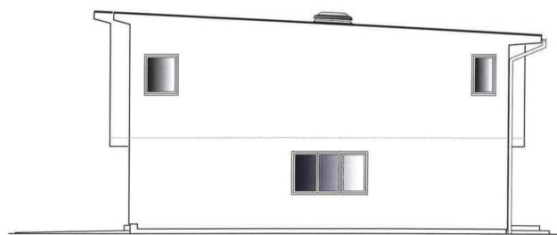
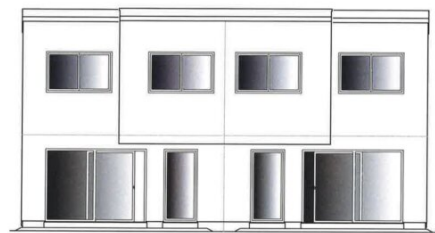
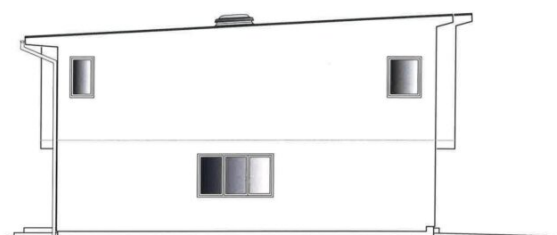
Glorit  
Bausysteme  
GmbH

A-2301 Gross Enzersdorf

Gloritstraße 2

T: +43 2249 / 7090

W: glorit.at

NORDWEST ANSICHT  
TOP 2SÜDWEST ANSICHT  
TOP 1-2NORDWEST ANSICHT  
TOP 1NORDOST ANSICHT  
TOP 2-1Typ: SONDER  
ANSICHTEN

VORABZUG

M = 1:100

Ger: GT

Pfad: P:\\_PROJEKTE -ACA\22-034 SAROBAGASSE 42\GEBÄUDEMODULES\B-PLÄNE\TOP 1

Plantitel: 22-034 05-ANSICHTEN-TOP 1-2\_SAROBAGASSE 42.DWG

Datum: 27.10.2022

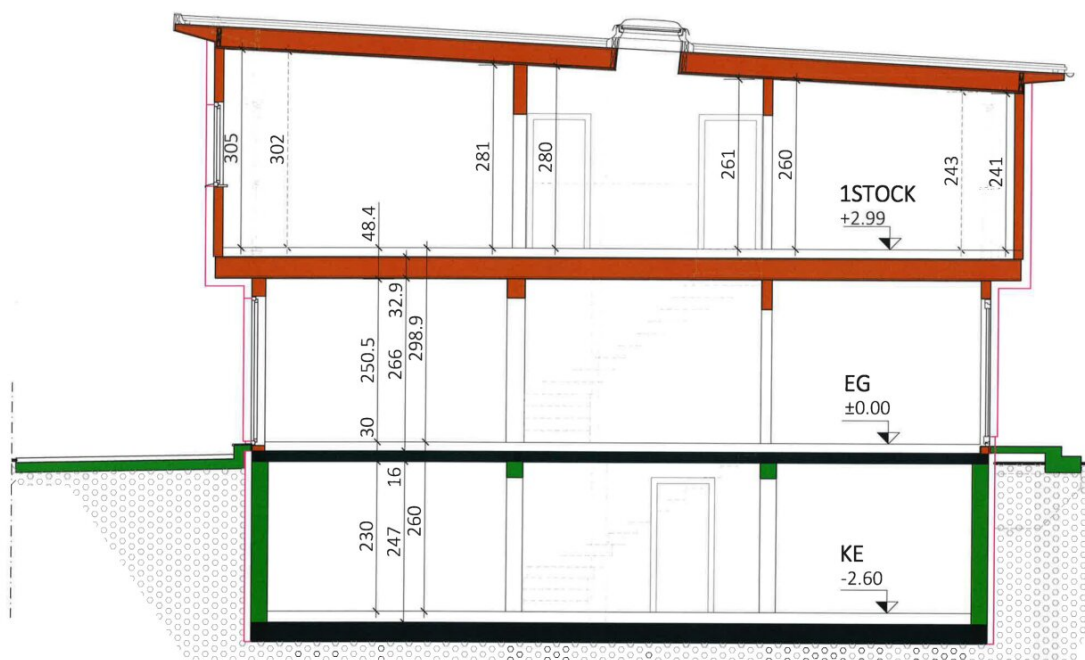
Änderung: 26.01.2023 KÜCHENFENSTER/KS-GT; 25.08.2023 - kein

Bodentieffenster/GT

Freigabe: 30.08.23 21.11.23

Glorit  
Bausysteme  
GmbHA-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2T: +43 2249 / 1090  
W: glorit.at





Typ: SONDER

SCHNITT

M = 1:50

Gez: GT

Pfadt: P:\PROJEKTE - ACA\22-034 SAROBAGASSE 42\GEBÄUDEMODULES8-PLANE\TOP 1

Plantitel: 22-034-04-S8-SCHNITT-TOP 1-2, SAROBAGASSE 42.DWG

VORABZUG

Technische Änderungen vorbehalten

Datum: 20.10.2022

Änderung: 25.08.2023 - kein Bodentiefffenster/GT

Freigabe:

22.08.23 M.M.

27.8.23

Glorit  
Bausysteme  
GmbHA-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2

T: +43 2249 / 7090

W: glorit.at

## 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.