

zwei Balkone, ein Traum – 3 Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial



Balkon

Objektnummer: 960/74139

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	194,94 €
USt.:	22,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1

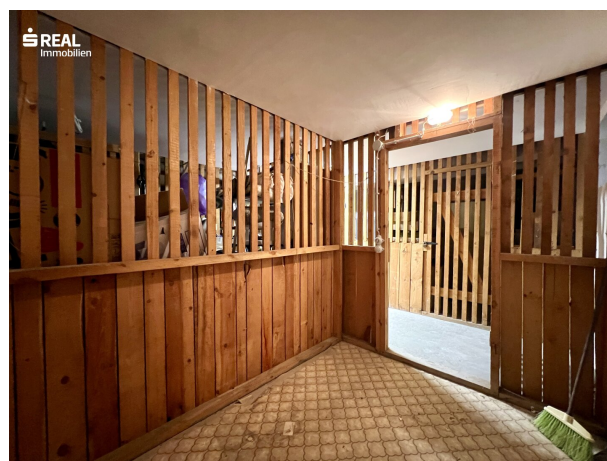
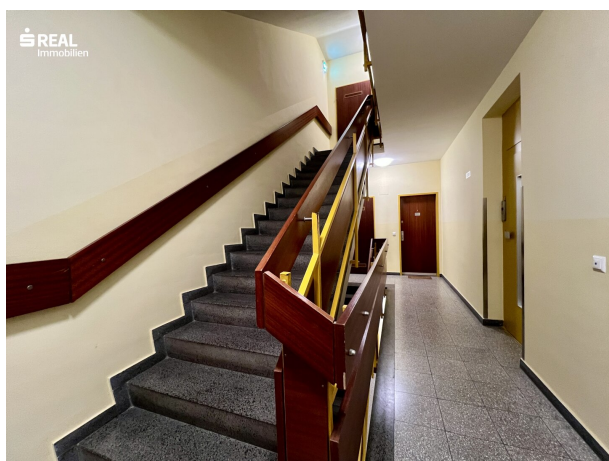




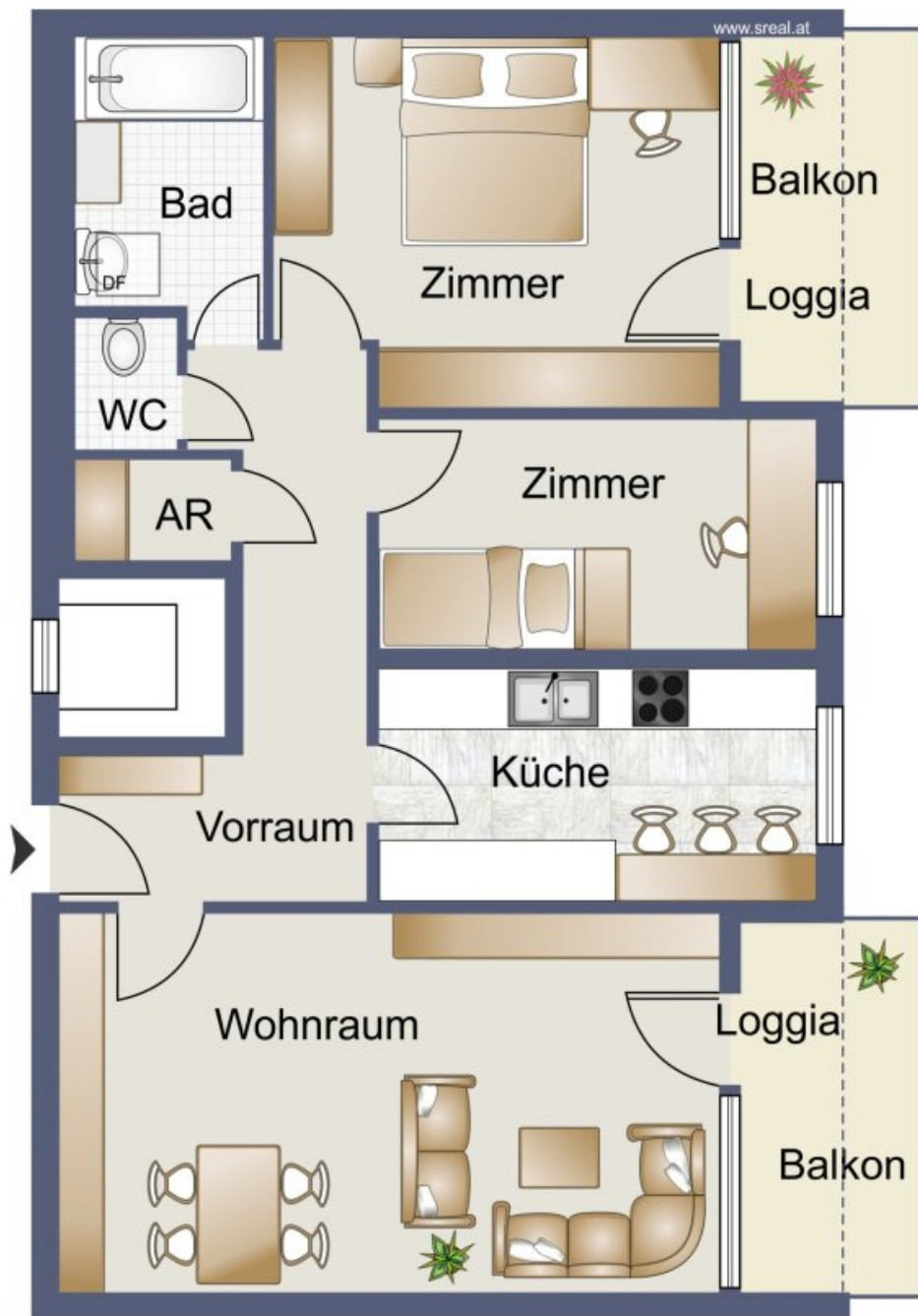






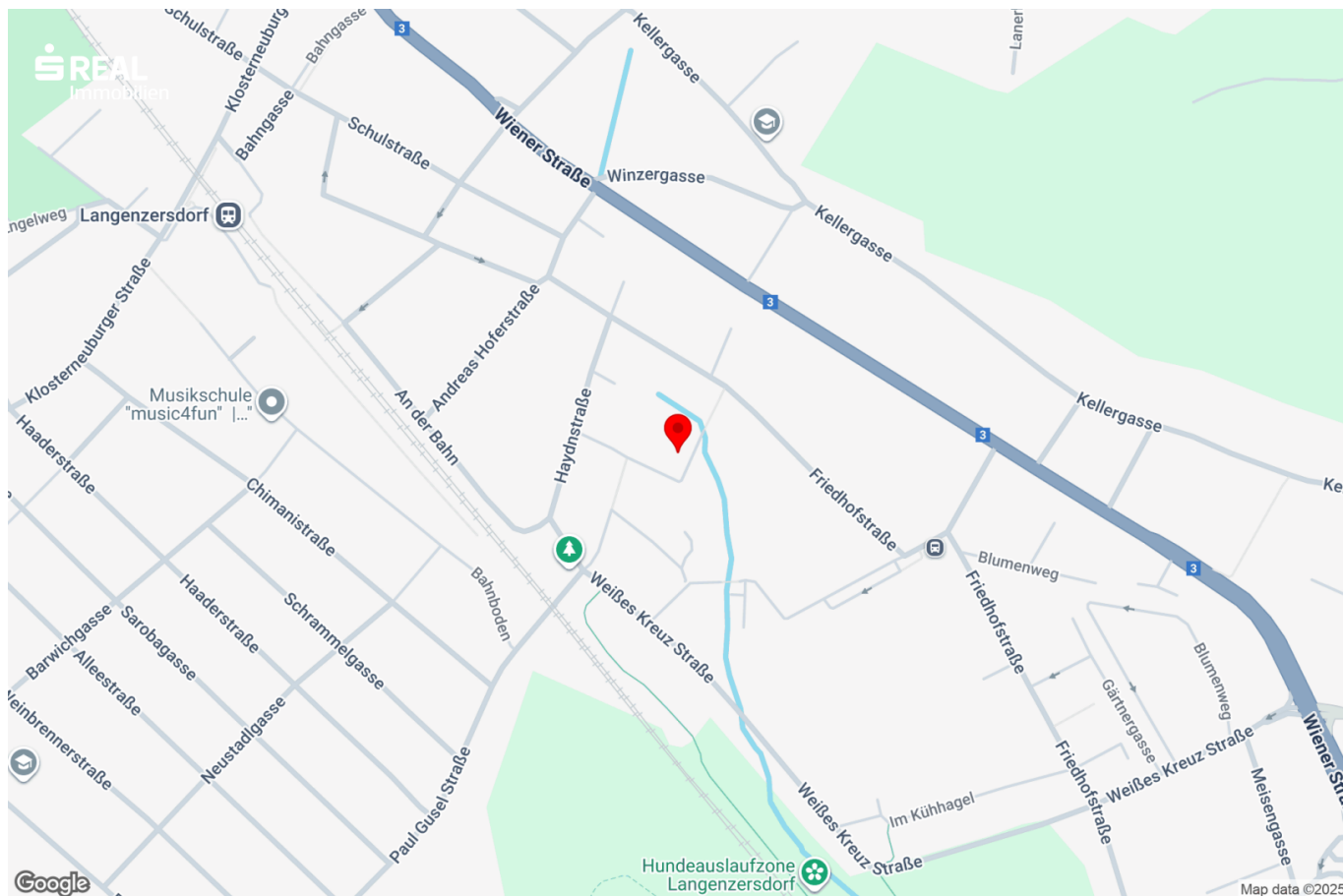






Skizze Planskizze





Objektbeschreibung

Diese **attraktiv geschnittene 3 Zimmer-Wohnung** mit **ca. 78 m² Wohnfläche** befindet sich im **1. Liftstock** eines kürzlich **umfassend sanierten Wohnhauses** und überzeugt durch ihre **ruhige** und **begehrte Lage** in Langenzersdorf.

Raumaufteilung:

- großzügiges **Vorzimmer**
- helles **Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur Loggia/Balkon
- **zwei gut geschnittene Schlafzimmer**, eines davon mit Ausgang auf die zweite Loggia/Balkon
- separate, voll ausgestattete **Einbauküche** mit großem Fenster
- praktischer **Abstellraum**
- **Badezimmer** mit **Badewanne**, Waschtisch und Gas-Etagenheizung
- **separates WC**

Wohnhaus & Zustand:

Das Wohnhaus wurde kürzlich umfassend **saniert** und befindet sich in einem **neuwertigen Zustand**. Neue Balkone, eine **erneuerte Fassade** und **moderne Wärmedämmung** sorgen für **hohe Energieeffizienz**, **niedrigen Energieverbrauch** und langfristige Planungssicherheit.

Die Rückzahlung des Sanierungsdarlehens ist bereits in der **Betriebskosten-Vorschreibung** enthalten. Detailunterlagen stellen wir gerne zur Verfügung.

Die Wohnung selbst befindet sich aktuell noch im Ursprungszustand und bietet die **einmalige Chance**, sie nach **eigenen Vorstellungen** zu modernisieren und zu einem **individuellen Traumzu Hause** zu machen. Ideal für alle, die Wert auf Individualität und nachhaltige Wertsteigerung legen.

Ausstattung & Komfort:

- mehrfach verglaste Kunststofffenster mit **Außenrollläden** für optimalen Schall- und Wärmeschutz
- **zwei Loggias/Balkone mit Ost-Ausrichtung** und angenehmem Grünblick - Blick auf den **Bisamberg**
- Badezimmer mit Badewanne
- **geräumiges Kellerabteil mit Stromanschluss**
- **PKW-Stellplatz** direkt vor dem Hauseingang
- allgemeine Einrichtungen: großzügiger **Wasch-** und **Trockenraum** sowie **Fahrradabstellraum**
- effiziente **Gas-Etagenheizung**

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3138299?accessKey=69d5>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung überzeugt durch ihre **sehr gute Verkehrsanbindung**:

Die Bushaltestellen der Linien **232 und 233** sind in etwa **5 Gehminuten** erreichbar, der **Bahnhof Langenzersdorf** liegt rund **10 Minuten** entfernt und bietet eine rasche Verbindung nach Wien.

Nahversorger, Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Distanz. Darüber hinaus punktet die Lage mit hohem Freizeitwert: Der **Bisamberg** lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, während die **Donauinsel** als beliebtes Naherholungsgebiet zusätzlichen Erholungsraum bietet.

Fazit:

Diese Wohnung vereint **ruhiges Wohnen, moderne Gebäudesubstanz und eine ausgezeichnete Infrastruktur** – ideal für Eigennutzer wie auch Anleger, die Wert auf Lebensqualität und nachhaltigen Wohnkomfort legen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap