

Herrschaftliche Liegenschaft auf Eigengrund im Zentrum von Langenzersdorf!



20240127_100301_DxO

Objektnummer: O2100160926
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Wohnfläche:	316,00 m ²
Gesamtfläche:	316,00 m ²
Zimmer:	7
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Hans-Peter Kebhart

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 650 49 09 592
F +43 (1) 688 02 74

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































Objektbeschreibung

Historisches, spätgründerzeitliches Herrenhaus trifft Moderne im Zentrum von Langenzersdorf. Zentral und doch ruhig gelegen, befindet sich das im 19. Jahrhundert erbaute, ehemalige Arztomizil, eingebettet auf einem 1008 m² großen, überwiegend uneinsichtigem Grundstück mit Terrasse und großem Swimmingpool inkl Nebengebäuden. 2010 wurde die repräsentative Liegenschaft durchgreifend erneuert und technisch auf heutige Standards umgebaut. Neben einer Wasser / Wasser - Wärmepumpe als Heizsystem und einer Luft / Wasserwärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung wurde auch die komplette Elektrik erneuert und mit einer Photovoltaik – Anlage ergänzt..

Die herrschaftlichen Räume, mit einer Raumhöhe von bis zu 3,40 Meter vermitteln ein luxuriöses Ambiente. Doppelflügeltüren und ein ursprünglich belassener Wintergarten runden das einzigartige Wohn- und Raumgefühl ab. Im Erdgeschoß mit einer Größe von 148m² Nutzfläche, befinden sich das Wohnzimmer, das Esszimmer, ein Büro, die Küche, der Ausgang auf die Veranda (inkl. Poolbereich ca. 100m²), ein Schlafzimmer, eine Garderobe, ein Schrankraum, das WC und das lichtdurchflutete, barrierefreie, rund 19m² große Badezimmer.

Über eine Treppe gelangt man zu einer rund 15m² großen Galerie, welche derzeit als Arbeitsplatz verwendet wird und weiter in den ausgebauten, rund 153m² großen Dachboden mit 2 großen, hellen Räumen mit sehr hohem Kniestock, Bad inkl. WC und einen Mehrzweck- / Freizeitraum für Yoga, Fitness, oder einfach als Rückzugsort.

Das Haus ist teilunterkellert, eine Besonderheit ist ein Gewölbekeller, welcher derzeit als Weinkeller verwendet wird. Im Vorraum zum Weinkeller befindet sich die Haustechnik.

Am Grundstück befindet sich eine Garage, ein Nebengebäude für Gartengeräte und eine, mit Wiener Würfel (Granitwürfel) ausgestattete Stellfläche für 2 PKW's. Durch die zentrale Lage sind alle Wege des täglichen Bedarfs fußläufig möglich (z.B. Billa 100m, Schnellbahnstation 250m, Gemeindeamt 250m), auch befinden sich Kindergärten, Schulen, eine Post, eine Bank und Ärzte in der unmittelbaren Nähe.

Die monatlichen Gemeindegeldkosten belaufen sich auf rund 100.- Euro, die Stromkosten hängen stark von den individuellen Bedürfnissen ab, sind aber bei einem Heizwärmebedarf des Hauses von 61 kWh / m² grundsätzlich nicht hoch und werden zusätzlich noch durch die hauseigene Photovoltaik – Anlage gesenkt.

Die nördlich von Wien gelegene Gemeinde Langenzersdorf grenzt unmittelbar an Wien. Mittels Schnellbahn oder Bus erreicht man in nur wenigen Minuten das Zentrum von Wien oder die Stadt Korneuburg.

Optional kann ein zweiter Eingang reaktiviert werden und mit wenig Aufwand Erd- und Obergeschoß getrennt zugänglich gemacht werden (2 Wohneinheiten)

Die Highlights im Überblick:

Zentral und ruhig gelegene, herrschaftliche Liegenschaft, durchaus eine Rarität in Langenzersdorf

1008m² Eigengrund im Zentrum des Orts

316m² sanierte Wohnnutzfläche

Swimmingpool (Salzwassertechnik, 3m x 10m)

Hochwertige Ochsner Wärmepumpen

Hauseigene Photovoltaik – Anlage

KAUFPREIS: € 1.490.000,--

Nebenkosten bei Liegenschaftserwerb:

Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis

Eintragung Grundbuch: 1,1 % v. Kaufpreis

Notar/Anwalt Kaufvertrag: ca. 2 % v. Kaufpreis

Provision: 3 % v. Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Hr. Hans Peter Kebhart

+ 43 650 490 95 92

hp.kebhart@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.

Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.