

## **Moderne Villa auf Eigengrund mit großem Garten in Langenzersdorf!**



**Objektnummer: 5642**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	323,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	323,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200











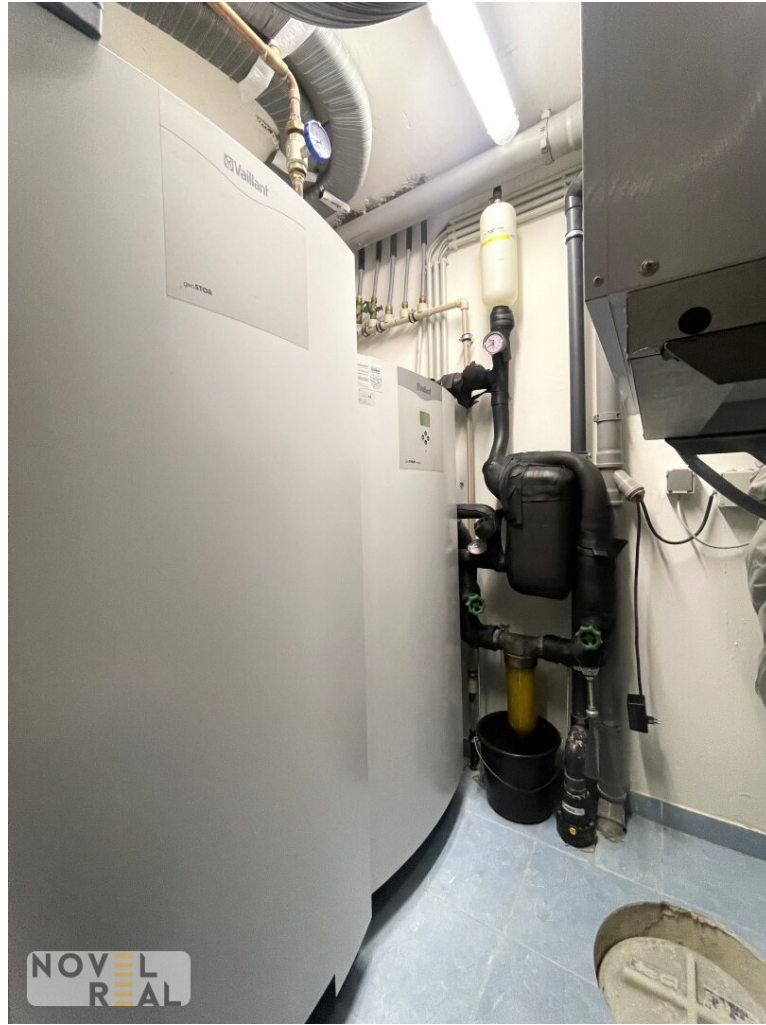












# Objektbeschreibung

## **Beschreibung:**

Diese moderne Villa offeriert nicht nur eine großzügige Raumgestaltung, sondern auch eine hochwertige Ausstattung, die Komfort und Stil vereint. Das 2006 errichtete Haus besticht durch seine großzügige Wohnnutzfläche von ca. 323 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 651 m<sup>2</sup>.

Der große luftige Eingangsbereich imponiert mit einer offenen Holzwendeltreppe, die elegant ins Ober- und Untergeschoss führt. Diese architektonische Besonderheit verleiht dem Haus einen Hauch von Eleganz und schafft eine einladende Atmosphäre bereits beim Betreten des Hauses.

Die separate große Einbauküche beeindruckt mit hochwertigen Markengeräten und verfügt über eine moderne Kücheninsel, die nicht nur eine große Arbeitsfläche hat, sondern auch zum geselligen Beisammensein einlädt. Die beiden Bäder im Haus bieten eine Badewanne, eine Dusche und eine Toilette sowie Fenster für ausreichend Tageslicht und Belüftung.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Vorzimmer, ein helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, die moderne Küche, ein weiteres Zimmer sowie eine Gästetoilette. Das Obergeschoss besteht aus 4 gemütlichen Zimmern, eines davon mit En-Suite Bad (Badewanne, große bodentiefe Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette) sowie ein zweites Bad (Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette) und einen begehbaren Kleiderschrank mit Einbauschränken. Im Untergeschoss stehen Ihnen 3 zusätzliche Zimmer, eine Waschküche, ein Technikraum und eine separate Toilette zur Verfügung.

Die Erdwärme- und Fußbodenheizung sorgen für eine effiziente und angenehme Temperierung des Hauses zu jeder Jahreszeit (Wasser/Wasser Wärmepumpe). Dank der Zentralheizung ist außerdem eine gleichmäßige Wärme in allen Räumen gewährleistet. Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für ein konstantes gutes Raumklima.

Das Untergeschoss eröffnet nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern auch eine Vielzahl von Möglichkeiten für individuelle Nutzung. Mit insgesamt 3 Zimmern, einer Waschküche, einem Technikraum und einer separaten Toilette ist dieses Stockwerk perfekt ausgestattet, um den Bedürfnissen und Vorlieben Ihrer Familie gerecht zu werden. Für Golfliebhaber oder solche die es noch werden möchten gibt es einen Golf Trainingsraum. Die drei Zimmer im Untergeschoss bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und können je nach Bedarf als Gästezimmer, Büro, Hobbyraum oder Fitnessbereich eingerichtet werden.

Eine Garage gewährt Platz für Ihr Fahrzeug und ermöglicht einen direkten Zugang zum Haus über eine Schleuse. Ein Wasch-/Trockenraum sowie ein Abstellraum gestatten zusätzlichen Stauraum und Funktionalität im Alltag. Rollläden an den Fenstern sorgen für Privatsphäre und Sonnenschutz.

Diese moderne Villa steht nicht nur ein großzügiges Platzangebot, sondern auch für eine hochwertige Ausstattung, die Komfort und Stil vereint. Mit seinen durchdachten Details, der offenen Holzwendeltreppe und dem herrlichen Grünblick ist es der ideale Ort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen und ein Zuhause zu schaffen, das all Ihre Bedürfnisse erfüllt.

### **Ausstattung / Highlights:**

- Ca. 651m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Eigengrund
  
- Ca. 323m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
  
- 9 Zimmer
  
- Separate Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet
  - Große Kücheninsel mit Barhocker
  
- Offene Holzwendeltreppe ins Obergeschoß und sowohl ins Untergeschoß
  
- 2 Bäder im Obergeschoß
  
- Begehbarer Kleiderschrank mit Einbauschränken
  
- Untergeschoß mit 3 separaten Zimmer die eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten

bieten

- Golftrainingsraum
  
- Erdwärmezentralheizung (Wasser/Wasser Wärmepumpe)
  - Fußbodenheizung
  
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
  - Konstant gutes Raumklima
  - Energiesparen durch effiziente Wärmenutzung
  - Schutz vor Schimmelbildung und Feuchteschäden
  - Weniger Lärm und Schmutz von außen.
  
- Zentrale Staubsauger Anlage in allen Etagen inkl. UG und Garage
  
- Grünruhelage

- Urbaner, gepflegter Garten mit Gartenhäuschen für Gartengeräte
  
- Große Terrasse mit Blick in den Garten
  - Sonnenmarkise
  
- Doppel- / Mehrfachverglaste Fenster mit Rollläden
  
- Garage mit direktem Hauszugang mittels Schleuse
  
- Baujahr 2006

### **Lage, Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung:**

Das Objekt befindet sich in Langenzersdorf, einer idyllischen Stadt im Bezirk Korneuburg, nur eine kurze Fahrt von Wien entfernt. Diese friedliche Gemeinde ist von grünen Landschaften, malerischen Gassen und einer freundlichen Atmosphäre geprägt. Hier können Sie die Vorzüge des Landlebens genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten zu müssen.

Langenzersdorf bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Supermärkte, Bäckereien und andere Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar, während das nahegelegene Stadtzentrum eine breite Palette an Dienstleistungen und Unterhaltungsmöglichkeiten offeriert.

Die Immobilie profitiert von einer erstklassigen öffentlichen Verkehrsanbindung. Mehrere Bus- und Bahnlinien verkehren regelmäßig durch Langenzersdorf und bieten eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Pendler werden die kurzen Wege zu den nahegelegenen Bahnhöfen und Haltestellen schätzen, die eine bequeme und stressfreie Fahrt ermöglichen.



Langenzersdorf ist umgeben von malerischen Naturgebieten mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Von idyllischen Wanderwegen über gemütliche Radwege bis hin zu weitläufigen Parks gibt es hier für jeden Geschmack etwas zu entdecken. Darüber hinaus laden lokale Vereine und Veranstaltungen dazu ein, neue Menschen kennenzulernen und sich in die Gemeinschaft einzubringen.

Die Liegenschaft erlaubt nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine lebendige und gut vernetzte Gemeinschaft, die eine hohe Lebensqualität verspricht. Mit seiner erstklassigen Lage, vielfältigen Infrastruktur und ausgezeichneten Verkehrsanbindung ist es der ideale Ort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Lassen Sie sich diese einzigartige Chance nicht entgehen und werden Sie Besitzer dieser wunderschönen Villa in Langenzersdorf. Hier erwartet Sie ein Leben voller Komfort, Entspannung und Natur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Traumhaus!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin bei Frau Nina Jordanov unter +43 660 44 27 200 oder via [nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at), und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

\*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposee veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap