

## Exklusives Angebot – stilvolle Premium-Residenz im Landhausstil



**Objektnummer: 960/69487**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335



Mitglied des  
immobilienring.at





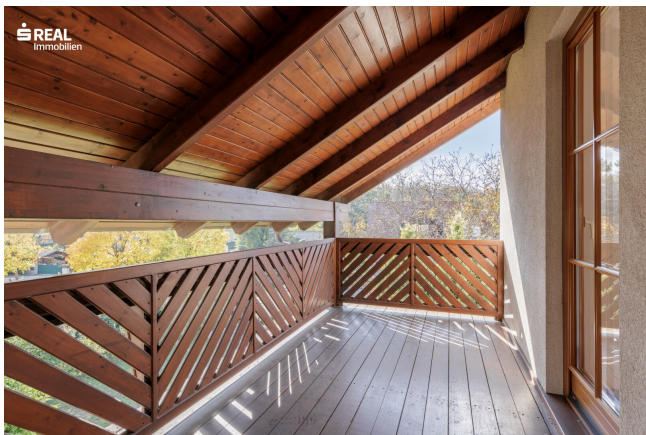




























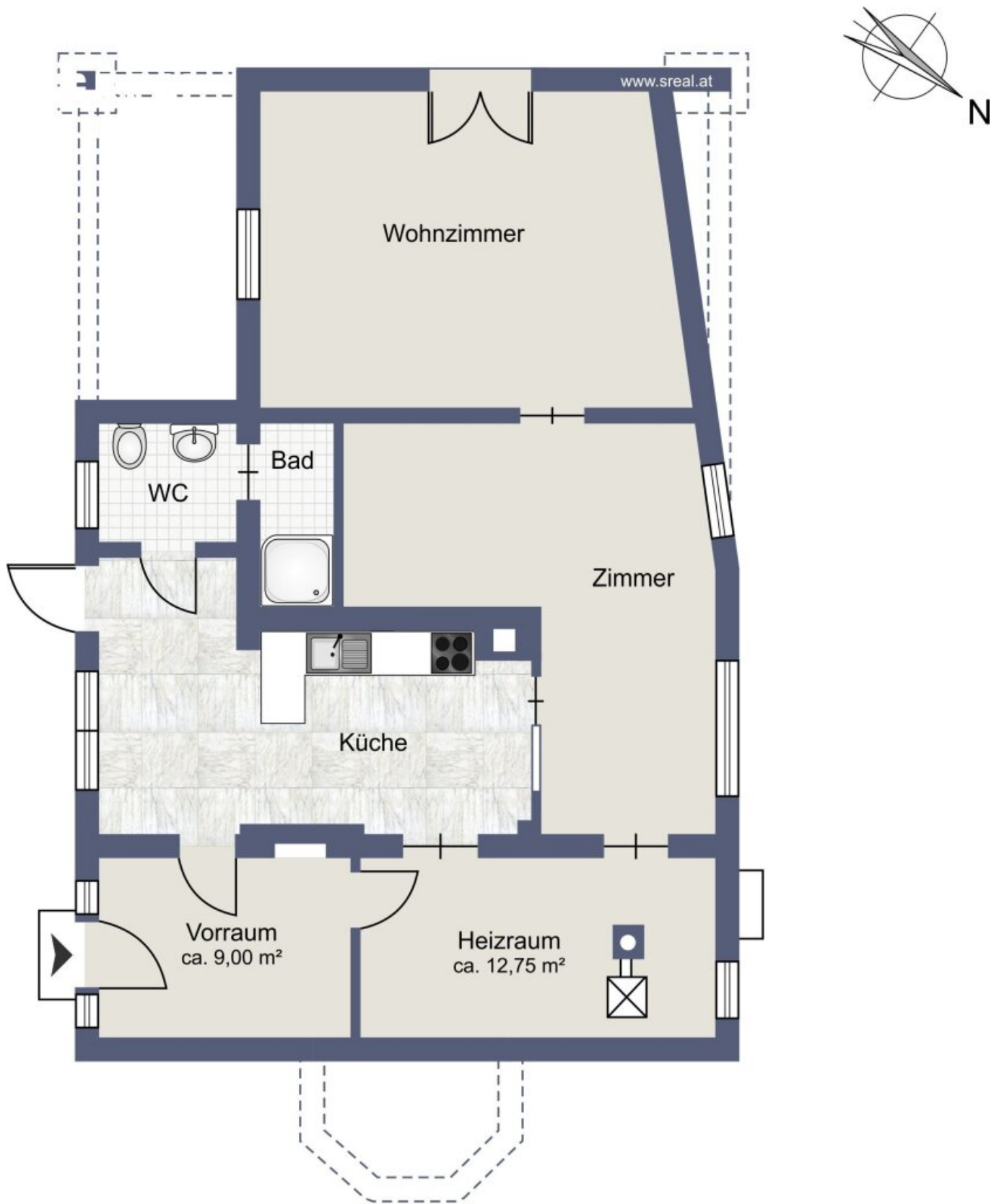












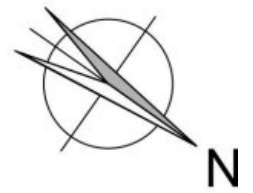
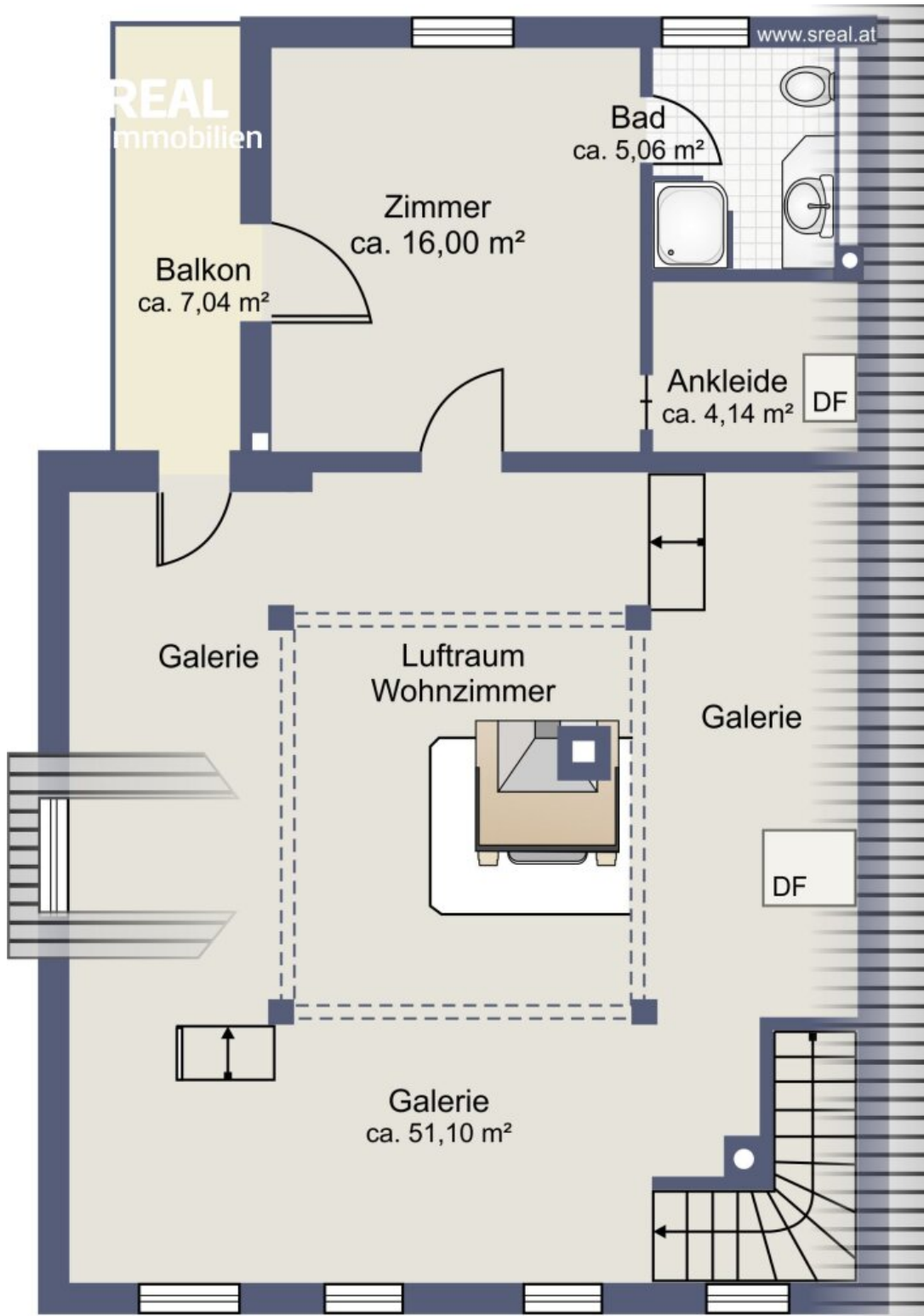
Skizze Erdgeschoss





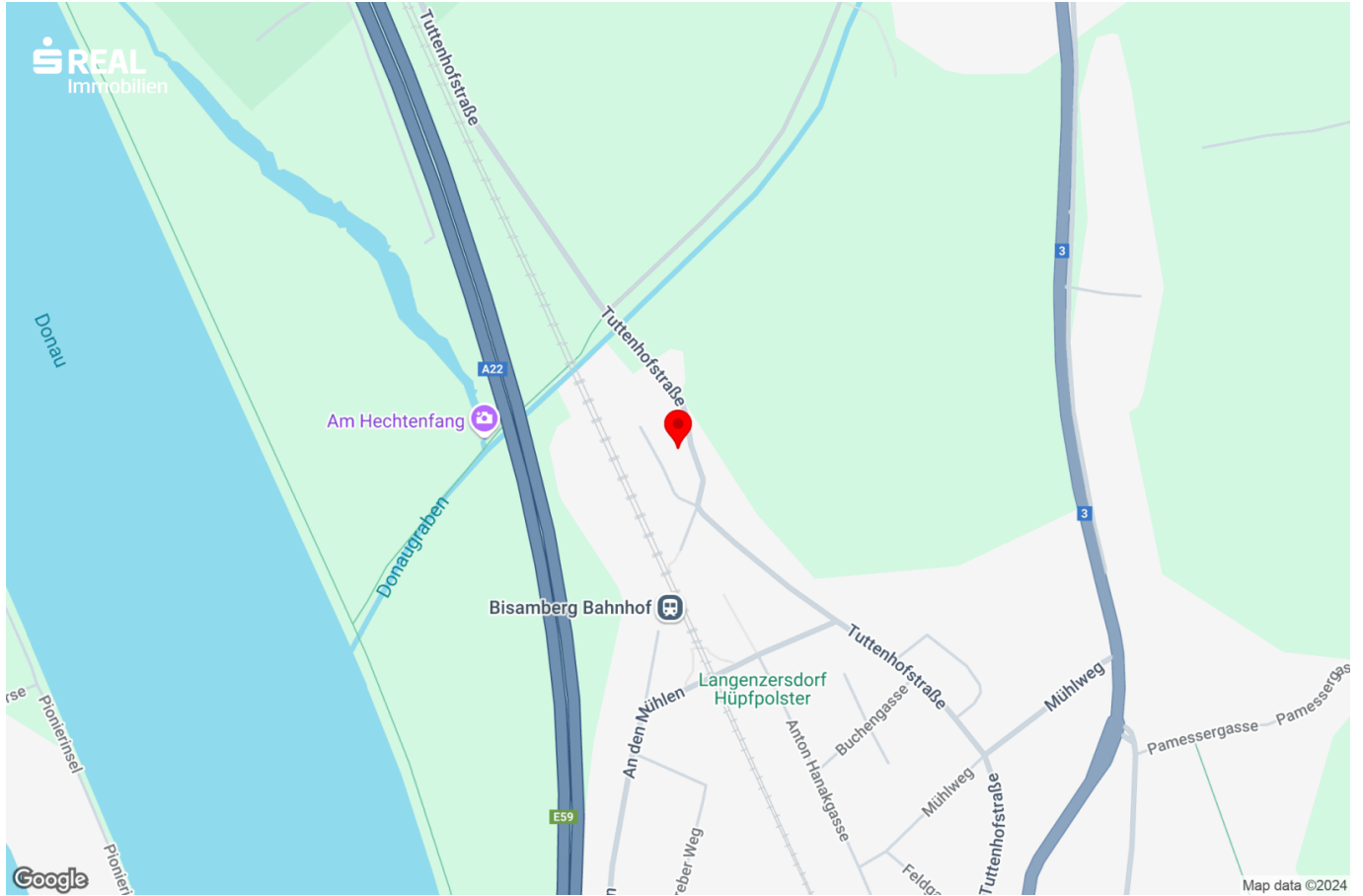
Skizze Obergeschoss





Skizze Dachgeschoss





## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem beeindruckenden **Landhaus**, das den Charme traditioneller Bauweise mit modernem Wohnkomfort vereint. Auf großzügigen **ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie eine durchdachte Raumgestaltung mit Galerie, die dem Haus ein offenes und **einladendes Ambiente** verleiht.

Die Liegenschaft erstreckt sich über etwa **1.040 m<sup>2</sup> Eigengrund** und wurde kontinuierlich gepflegt und saniert, wodurch sie sich in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Hier erwartet Sie ein behagliches Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Paare perfekt geeignet ist!

### Raumaufteilung Erdgeschoss:

- großzügiger Eingangsbereich
- Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte mit angrenzendem Essbereich
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Fenster
- 2 Zimmer, flexibel nutzbar als Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Homeoffice, mit direktem Zugang zur großen Terrasse
- Technikraum (Heizung, Warmwasseraufbereitung)

### Raumaufteilung 1. Obergeschoss:

- Windfang
- geräumiges Wohn-Esszimmer mit Kachelofen
- hochwertige Einbauküche inkl. Markengeräten und angrenzender Speisekammer



- direkter Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschtisch inkl. Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss, WC und großem Fenster
- großzügiges Schlafzimmer mit direktem Ausgang auf den Balkon
- begehbare Kleiderschrank
- Gäste-WC inkl. Handwaschbecken und Fenster

#### **Raumaufteilung Dachgeschoss:**

- Galerie mit Blick in den Wohnbereich
- großzügiges Schlafzimmer mit direktem Ausgang auf den Balkon
- begehbare Kleiderschrank
- Badezimmer mit WC, Dusche, Waschtisch und großem Fenster

Das ursprüngliche Häuschen, welches **1933** auf dem Grundstück errichtet wurde, wurde im Laufe der Zeit erweitert und **1998** liebevoll **aufgestockt**, sodass es sich zu einem **beeindruckenden Anwesen** entwickelt hat.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gas-Zentralheizung**; zusätzlich sorgt der **Kachelofen** im Wohnzimmer für wohlige Wärme.

Der Fußboden ist in den Nassbereichen sowie im Vorzimmer und der Küche mit **Fliesen** und in den weiteren Räumlichkeiten mit **hochwertigem Parkettboden** ausgestattet. Die **Fenster** wurden teilweise erneuert und sind entweder als **Holz-Aluminium-** oder als **dreifach**

**verglaste Kunststofffenster** ausgeführt.

**Außenbereich:** Der idyllische Garten mit altem Baumbestand, darunter ein Nussbaum, sowie zwei großzügige Terrassen laden zum Entspannen ein und bieten einen perfekten Rückzugsort.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei direkt vor dem Haus gelegene **PKW-Stellplätze** und eine Hauseinfahrt.

Hier geht´s zum  
360°-Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3097001?accessKey=6799>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Immobilie bietet eine attraktive Lage mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahn A22 sowie die S-Bahn-Station Bisamberg sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Naherholungsgebiete wie die Donauauen und der Bisamberg laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Zudem ermöglicht die Nähe zu Wien eine bequeme Erreichbarkeit der Stadt für Arbeit und Kultur.

**Résumé:** Die Lage ist ideal für Familien und Pendler, die eine Balance zwischen städtischem Komfort und Natur suchen.

### **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.

**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](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.