

**Zentral gelegenes Wohnhaus mit Bisambergblick!  
Fußläufig zur S-Bahn**



Luftbild des Wohnhauses gartenseitig

**Objektnummer: 95041**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1894
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 188,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,06
<b>Kaufpreis:</b>	660.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien



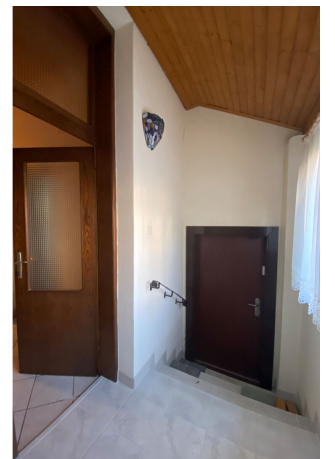














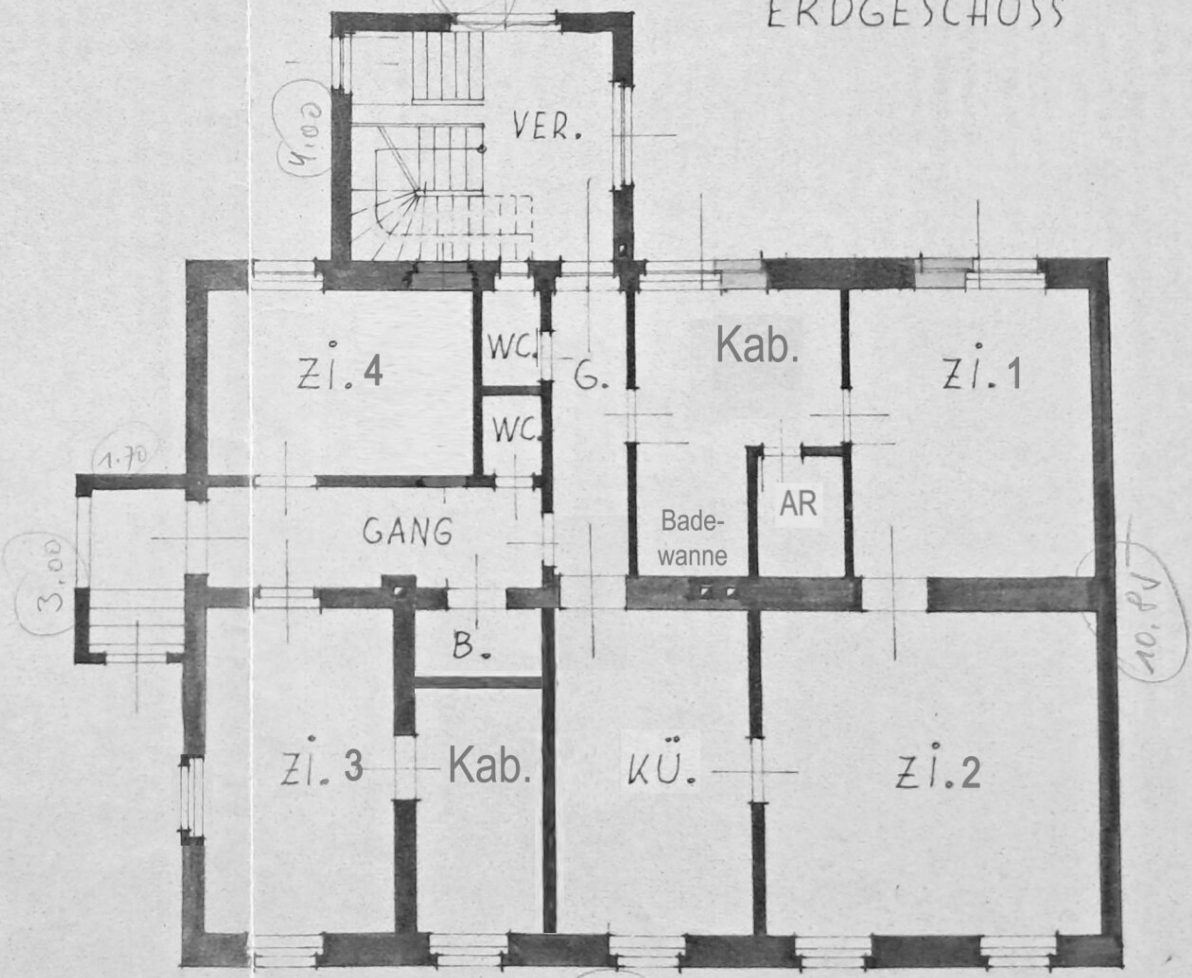








ERDGESCHOSS

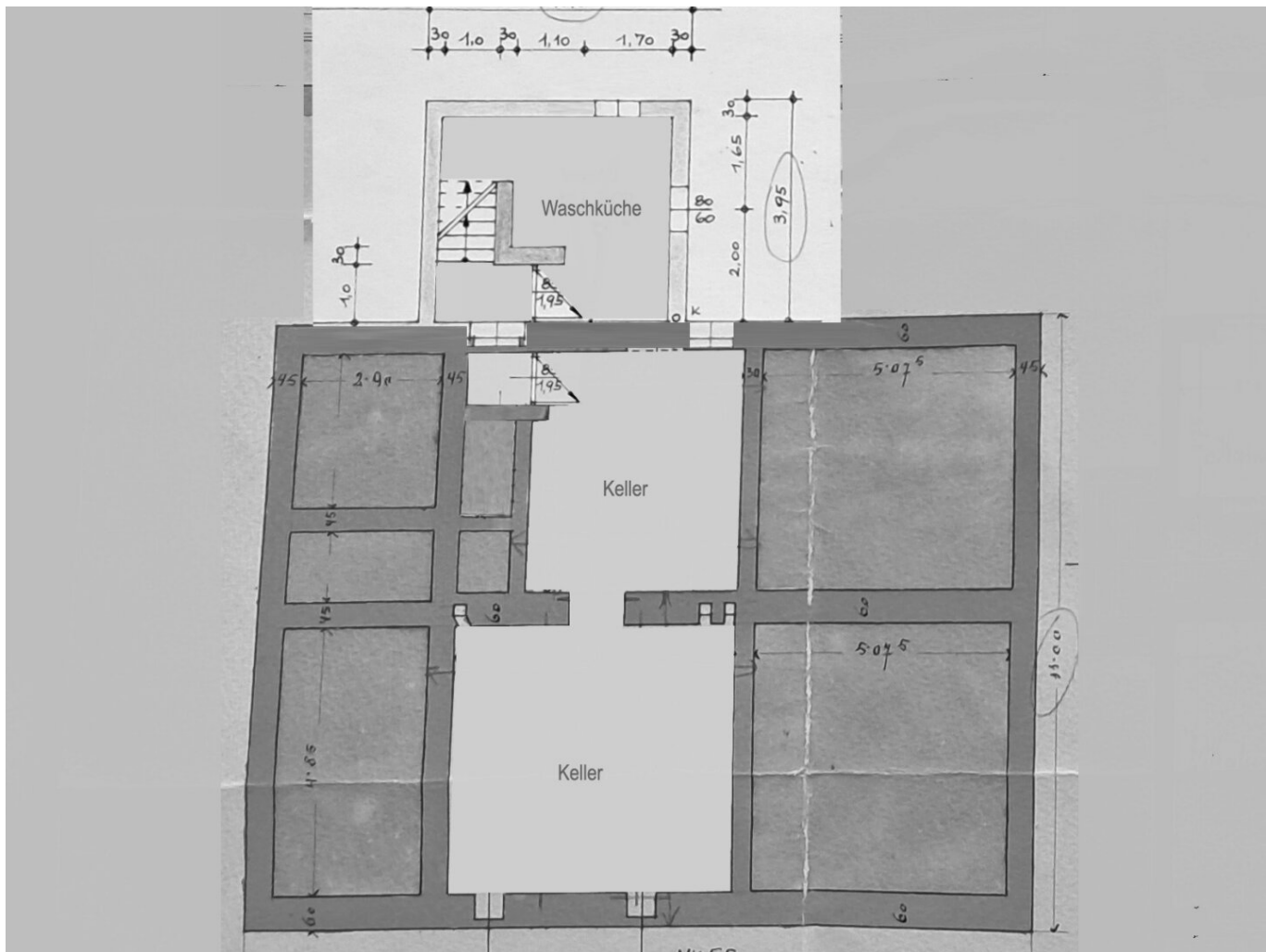


OLIVIE











## Objektbeschreibung

Die ebene Liegenschaft befindet sich in ruhiger und ausgesprochen zentraler Lage. Sowohl das Langenzersdorfer Zentrum als auch der Bahnhof sind nur wenige Schritte entfernt.

Durch die Donauufer-Autobahn ist der Ort sehr gut von Wien aus, aber auch von Stockerau oder Korneuburg aus erreichbar. Mit der Schnellbahnlinie S3 benötigt man vom Bahnhof Langenzersdorf (mit P+R) öffentlich nur 23 Minuten nach Wien Mitte. Auch innerhalb Langenzersdorfs und zu den umliegenden Gemeinden stehen verschiedene öffentliche Verkehrsmittel wie der ÖBB Bus 850.

Die ungefähre Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erdgeschoß und das nachträglich aufgestockte Obergeschoß. Außerdem stehen den künftigen Bewohnern ein Teilkeller und ein ca. 70 m<sup>2</sup> großer Rohdachboden zur Verfügung. An der nordwestlichen Zufahrt zum Haus gibt es einen Vorplatz, auf dem ein bis zwei Autos parken können.

Das Erdgeschoß unterteilt sich derzeit in zwei Wohneinheiten. Ausgehend von der Veranda mit angeschlossenem Gang, wo sich auch ein WC befindet, werden linkerhand insgesamt zwei Zimmer, ein Kabinett, Abstellraum und eine Küche geboten. In dem Kabinett befindet sich momentan eine Badewanne, im Abstellraum gibt einen Waschmaschinenanschluss. Im rechten Flügel verteilt sich die Wohnfläche auf Gang, separates WC, Duschbad, zwei Zimmer und Kabinett. Im Kabinett befinden sich Anschlüsse für eine zweite Küche, das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Am Ende des Ganges liegt ein Windfang, wo auch der zweite Eingang in das Erdgeschoß führt.

Das Dachgeschoß hat auch einen separaten Zugang und könnte zum Beispiel als Einliegerwohnung dienen. Hier stehen Gang, Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, separates WC, Abstellraum, zwei Zimmer und eine Küche zur Verfügung. Außerdem punktet diese Ebene mit einer ca. 13 m<sup>2</sup> großen Terrasse, von der man auf den Bisamberg blickt und mit einem ca. 70 m<sup>2</sup> großen Dachboden.

Der Teilkeller misst ca. 48 m<sup>2</sup> und gliedert sich in Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und zwei Kellerräume. Im sonnigen Garten ist an der südöstlichen Grundgrenze ein geräumiges Gartenhaus mit Strom und vorgelagerter, überdachter Terrasse platziert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap