"Auf der sonnigen Seite Langenzersdorfs leben"

Vogelperspektive-Visualisierung

Objektnummer: 5660/7085

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	120,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	207,74 m²
Kaufpreis:	469.000,00 €
Sonstige Kosten:	193,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

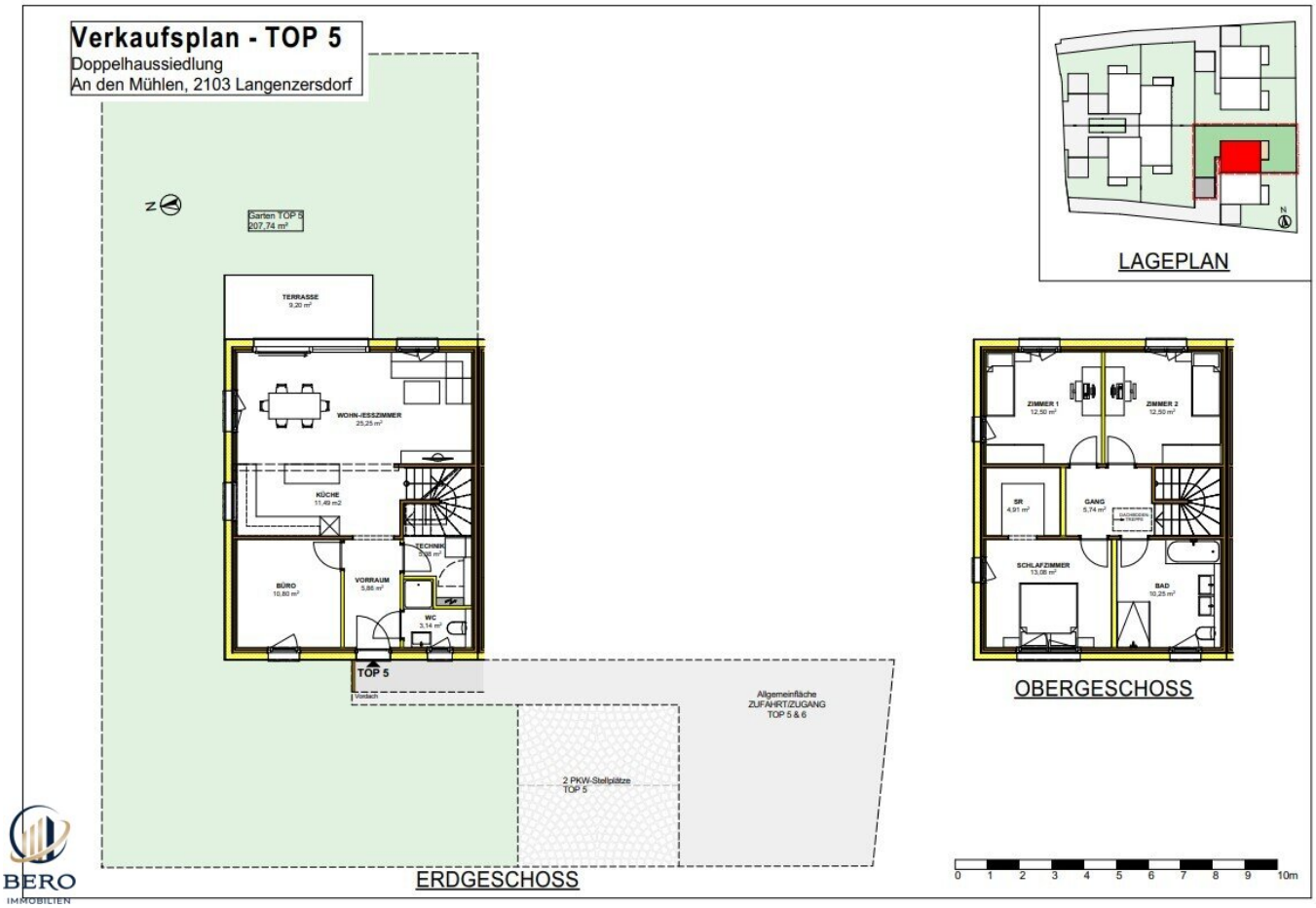
Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

BERO

Verkaufsplan - TOP 5

Doppelhaussiedlung
An den Mühlen, 2103 Langenzersdorf

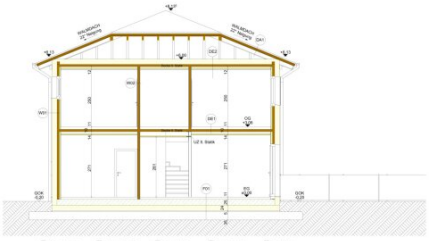


BERO
IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS

SCHNITT



Bauvorhaben	ENTWURF
Bauherr	GRUNDRISSE
Grundstück	BORFIN-HAUSBERG-ORU - LANDESBERGWERK
Maßstab	1:100
Datum	09-03-2020
Projekt-Nr.	19-0040
Bearbeitet	DR
Architekt	ARCHITEKTENBÜRO FÜTTERHUS Kopaliencher 1 24802 Hademarschen office@n-fuetterhus.de 04856 / 71 77 77

BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

"Langenzersdorf, eine Stadt die für ihre idyllische Lage und ihre Nähe zu Wien bekannt ist"

Hier präsentieren wir Ihnen **ein neues Wohnprojekt** das **perfekt für Familien und Paare** geeignet ist, die auf der Suche nach modernem und komfortablem Wohnraum sind. In Grünruhelage von Langenzersdorf wird auf einem Baurechtsgrund vom Chorherrenstift Klosterneuburg ein Wohnprojekt mit idealer Raumplanung errichtet.

Beschreibung des Wohnprojekts

Das Wohnprojekt wird von einem **österreichischen Traditions-Bauunternehmen** mit **Sitz im Waldviertel errichtet**, welches **seit über 25 Jahren**, im Besonderen im Bereich **Holz-Massivbauweise**, erfolgreich am Markt tätig ist. Das Projekt wird in **hochwertiger,** wie auch **nachhaltiger Holz-Massivbauweise (CLT)** errichtet.

Was bedeutet nachhaltige Holz-Massivbauweise mit CLT

Der Massivhausbau ist der Klassiker in Österreich. Robuste Wände aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz bieten Schutz und eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten. Das Material verfügt über eine **gute Speicherfähigkeit für Wärme** und stellt damit **eine ausgezeichnete Grundlage für energieeffizientes Wohnen** dar. **CLT (Cross-laminate Timber)** oder auch Brettsperrholz genannt, ist ein Holzwerkstoff, der Beton und Stahl im modernen Bauwesen ersetzt.

Da Gebäude immer nachhaltiger und Holzkonstruktionen immer größer werden, ist CLT aufgrund seiner Stärke, seines Aussehens und seiner Vielseitigkeit zu einer beliebten Lösung für Decken, Dächer, Wände und Treppen geworden. Es besteht aus mehreren Einschichtplatten, die mit einem Strukturklebstoff in abwechselnden rechten Winkeln verbunden sind. Es eignet sich optimal für große Decken-, Dach- und Wandelemente und sorgt dabei für erheblich reduzierte CO2-Emissionen im Vergleich zu Beton und Stahl. CLT ist für seine hohe Tragfähigkeit bekannt. Dank seiner akustischen, brandschutztechnischen, seismischen und thermischen Eigenschaften stellt es eine nachhaltige Alternative zu Beton und Stahl dar. **Absolute Zuverlässigkeit bei der Durchführung** Ihrer Traum-Immobilie **ist hier oberste Priorität!**

Werfen Sie einen ersten Blick auf diese traumhafte Wohnhausanlage.

Angefügt der "YouTube Link" zu unserem Video:

https://youtu.be/272u0ix6gdc?si=z1B3XCmg0tGXjPuQ

Inkludiert werden **modernste Technik** und **umfassender Service**. Wir stehen Ihnen von der ersten Anfrage bis zur Übergabe Ihres Hauses zur Seite!

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin und lassen Sie sich von diesen Häusern begeistern. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen diese nachhaltige, wie auch ökonomische Holzbauweise näherbringen zu dürfen!

SPECIAL ANGEBOT bis am 05.05.2025

- **Kaufpreisnachlass über € 8.900**
- oder **ein Whirlpool** in Ihrem Garten **um denselben Wert**

Die Voraussetzung dafür ist die **Übermittlung eines verbindlichen Kaufangebots bis spätestens 05.05.2025** an die BERO IMMOBILIEN GmbH.

Fakten im Überblick

Die Wohnadresse ist **perfekt für Menschen** geeignet, die auf der Suche **nach modernem, nachhaltigem** und **komfortablem Wohnraum sind.**

- **4 Doppelhäuser- acht Wohneinheiten**
- **jedes Haus** weist **4- 5 Zimmer** auf
- die **Raumhöhe** im Erdgeschoss beträgt **2,70 m**
- **Belagsfertige** Ausführung

- **Baubeginn** im Frühjahr 2025
- **Fertigstellung/Übergabe** ab Ende 2025
- **auf einem Baurechtsgrund** errichtet
- **der Baurechtsvertrag** mit dem **Chorherrenstift Klosterneburg** läuft **über 80 Jahre**
- **geringer Baurechtszins p/m² Wohn-Nutzfläche**
- **16 PKW-Stellplätze** im Freien

Ausstattung & Besonderheiten

- **nachhaltige Holz-Massivbauweise (CLT)**
- **Belagsfertige** Ausführung
- **Baubeginn:** Mitte 2025
- **Fertigstellung/Übergabe** bis Mitte 2026
- moderne, hochwertige Ausstattung und Architektur
- **ökonomischer Energieverbrauch** durch **sehr gute bauphysikalische Eigenschaften**
- **umweltfreundliches Heizsystem** basierend auf **erneuerbarer Energie**

- **Vollwärmeschutzfassade-Wärmedämmverbundsystem** mit 22 cm Dämmstärke
- **optimale Grundrissgestaltung** und Nutzbarkeit
- **Luft - Wärmepumpe inkl. 230 Liter Warmwasserspeicher**
- **elektrische Rollläden**
- große Eingangsüberdachung
- **Großzügige Hebe-Schiebetüre**
- Großflächige Gärten
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Kunststoff-ALU-Fenster** 3 Scheiben Verglasung
- Im Erdgeschoss eine Raumhöhe von 2,7 m
- maximale Wohlfühlatmosphäre in **lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen**
- Genießen Sie Ihren Luxus im eigenen Wohntraum
- **sehr gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**
- unmittelbare Nähe zum Bisamberg und vielzähligen Freizeitaktivitäten

Haus 5 mit Terrasse, Garten und 2 KFZ-Stellplätzen ausgestattet

Die zweigeschossige Doppelhaus-Hälfte mit einer **Wohn-Nutzfläche** von **ca. 120,90 m²** bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz, sondern auch einen **sonnigen ca. 188,37 m² großen Garten,** der für Erholung und schöne Stunden mit Familie und Freunden sorgt. Hier erwartet SIE ein perfektes wie auch nachhaltiges Wohnambiente.

Sie betreten das Haus durch den Vorraum und gelangen rechterhand in den Technik- und Abstellraum, wie auch in das Gäste-Bad mit Dusche & WC versehen. Linkerhand des Vorraums befindet sich das Home-Office/Gästezimmer. Ganz nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen! Vom Flur gelangen Sie ebenso in die geräumige, offene Küche und in das lichtdurchflutete Wohn- Esszimmer. Vom Wohnbereich kommen Sie weiters direkt auf Ihre sonnige Terrasse und in den großen Garten. Die Nord-ost-west Ausrichtung verspricht viele sonnige Stunden. Weiters bietet der Grün- und Außenbereich viel Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie. Zum „Garteln“ oder auch zum Spielen mit den Kindern.

Erdgeschoss:

- Vorraum und Garderobe ca. 5,86 m²
- Home Office/ Gästezimmer ca. 10,80 m²
- offene Küche ca. 11,49 m²
- Wohn-Essbereich ca. 25,25 m²
- Terrasse ca. 9,20 m²
- Gäste-Bad (Dusche & WC) ca. 3,14 m²
- Technik- Abstellraum ca. 5,38 m²

Ebenso **inkludiert** sind **2 PKW-Stellplätze**

- ca. 25 m²

Obergeschoss:

Auf dieser Etage befinden sich **drei geräumige Zimmer**, die mit **großen Fensterflächen** für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre sorgen. Das **Tageslicht Badezimmer** ist mit einer **Badewanne**, einer **Dusche,** einem **Doppel-Waschtisch** und **einer Toilette** ausgestattet, so dass Sie hier jeden Tag aufs Neue ein entspannendes Wellness-Erlebnis genießen können.

- Gang ca. 5,74 m²

- 1. Zimmer ca. 12,50 m²

- 2. Zimmer ca. 12,50 m²

- 3. Zimmer/Master-bedroom ca. 13,08 m² mit begehbarem Schrankraum ca. 4,91 m²

- Tageslicht Bad (DU+ Wanne+ Doppelwaschtisch+ WC) ca. 10,25 m²

Belagsfertige- oder auch **Schlüsselfertige Ausführung gegen Aufzahlung möglich**- ganz nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen!

Anschlusskosten der Behörden: (Wasser, Kanal, Strom), die zählerabhängige Anmeldegebühr, sowie die Anmeldegebühren von Telefon und Kabelsignal sind durch den Eigentümer zu tragen. Die Kosten für diverse Anschlüsse seitens der Behörden (Wasser, Kanal, Strom) belaufen sich auf € 7.980. Diese sind separat zu entrichten.

Was bedeutet das Baurecht überhaupt?

Das Baurecht ist in Österreich ein rechtlich klar geregeltes Modell, das es ermöglicht, auf einem fremden Grundstück zu bauen und zu wohnen – fast wie im klassischen Eigentum. Das Grundstück bleibt im Besitz des Stifts Klosterneuburg und Sie sind Eigentümer Ihrer Immobilie und das **mit allen Rechten:**

- Sie können verkaufen
- vermieten
- vererben
- oder Ihre Immobilie belasten (z.B. zur Finanzierung).

Das Baurecht ist im Grundbuch eingetragen – **Ihre Rechte sind gesichert,** genau wie bei klassischem Eigentum. **Der monatliche Baurechtszins** (**nur € 1,56 pro/m²** Wohn-Nutzfläche) ist **halbjährlich** an das Chorherrenstift Klosterneuburg zu bezahlen.

Gute Gründe für das Baurecht

- **Wegfall des Grundstückerwerbs und somit geringere Anschaffungskosten.** Dies führt zu einer **Reduktion des Eigenkapitalanteils, sowie etwaiger Finanzierungskosten**
- **Das Stift Klosterneuburg** als institutioneller Vertragspartner bietet **Sicherheit und Kontinuität!**
- **Sie können die Baurechtswohnung/Haus wie ein Eigentümer nutzen** (verkaufen, vermieten und belasten).
- **Ihre Rechte** sind auch **bei Vererbung gesichert**

Weiterführende Informationen

Vertragserrichterin

Frau Mag. Marlene Krüger

Streichergasse 10/6, 1030 Wien

Kosten:

1,5% zzgl. 20% MwSt. beinhaltet Kaufvertrag, Geldwäscheprüfung, Treuhandschaft. Pfandrechtliche Sicherstellungen für die finanzierende Bank werden gesondert verrechnet, sofern diese notwendig sind.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die angeführten Bilder sind zurzeit noch Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben innerhalb des Exposés erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Anfragen können nur mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Mobilnummer) bearbeitet werden, da wir gegenüber dem Eigentümer: in nachweispflichtig sind. Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap