

## **Ihr Traum-Zuhause: Wohnen wie im Urlaubsparadies**



**Objektnummer: 7840/59**

**Eine Immobilie von BSC Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1886
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	316,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	364,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	757,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,23
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Sabina Berloff**

BSC Immobilien  
Burggasse 104 / Top 10  
1070 Wien









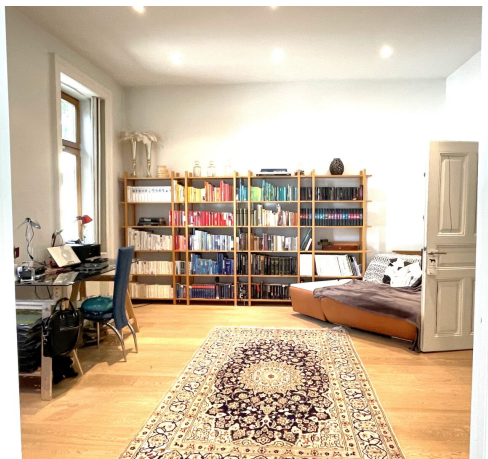




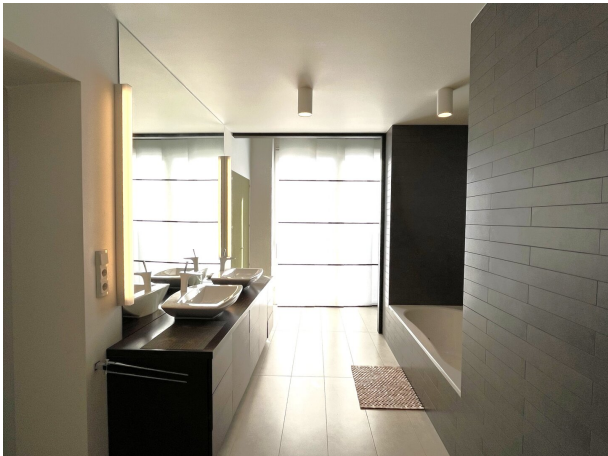




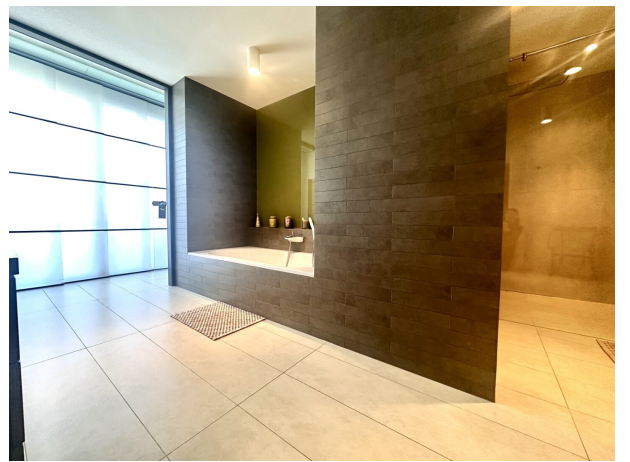






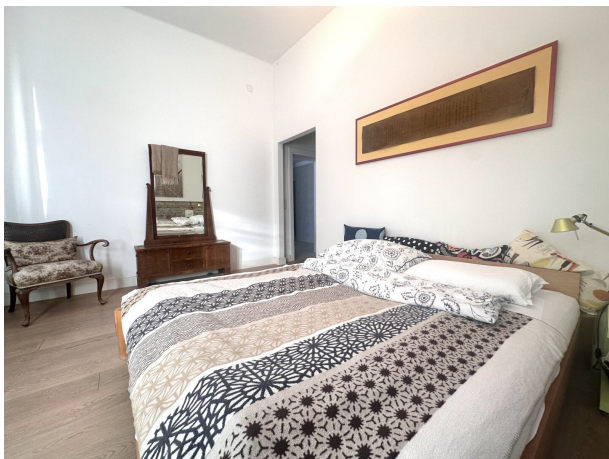




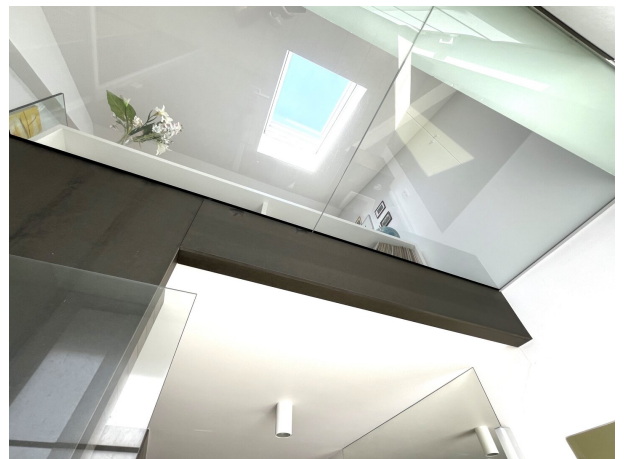
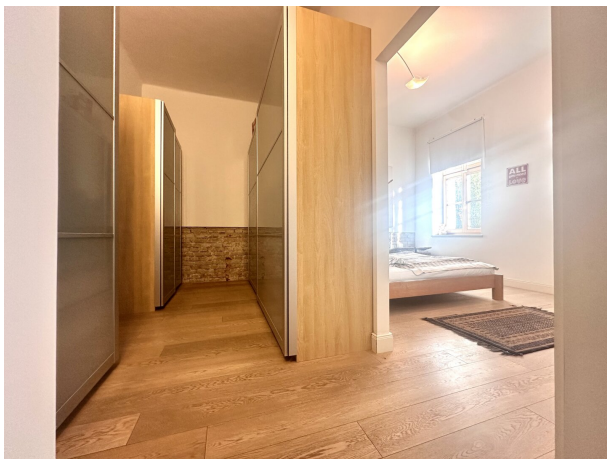




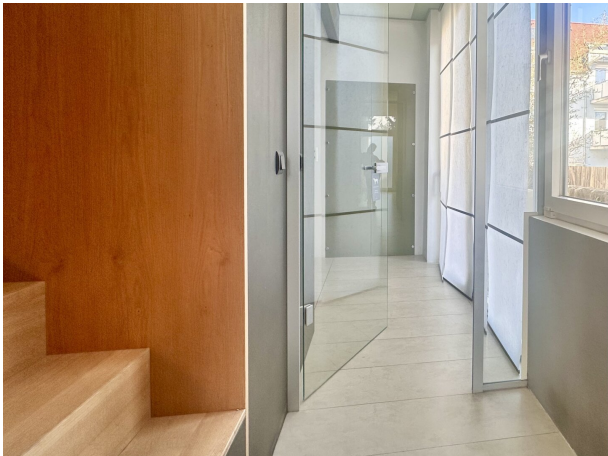
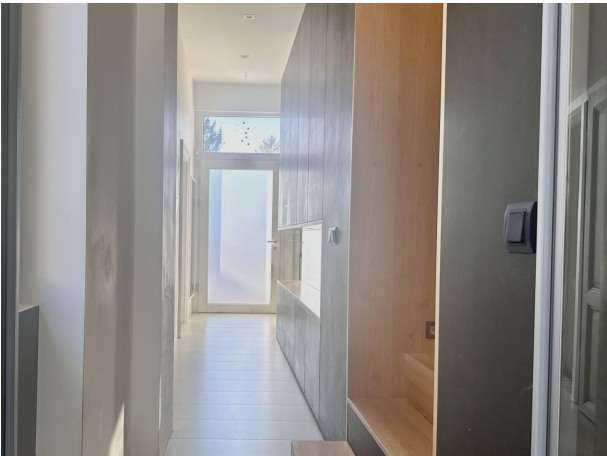






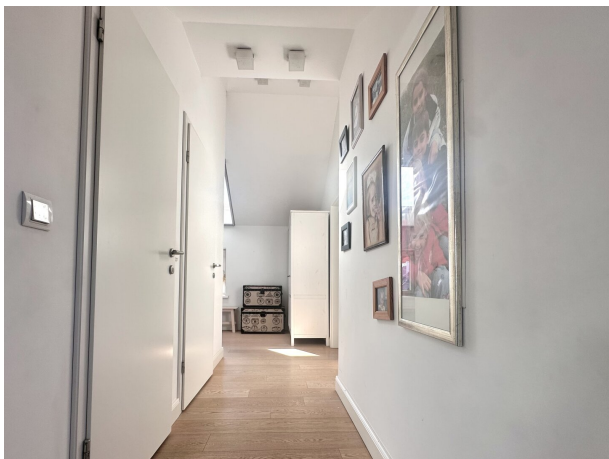






















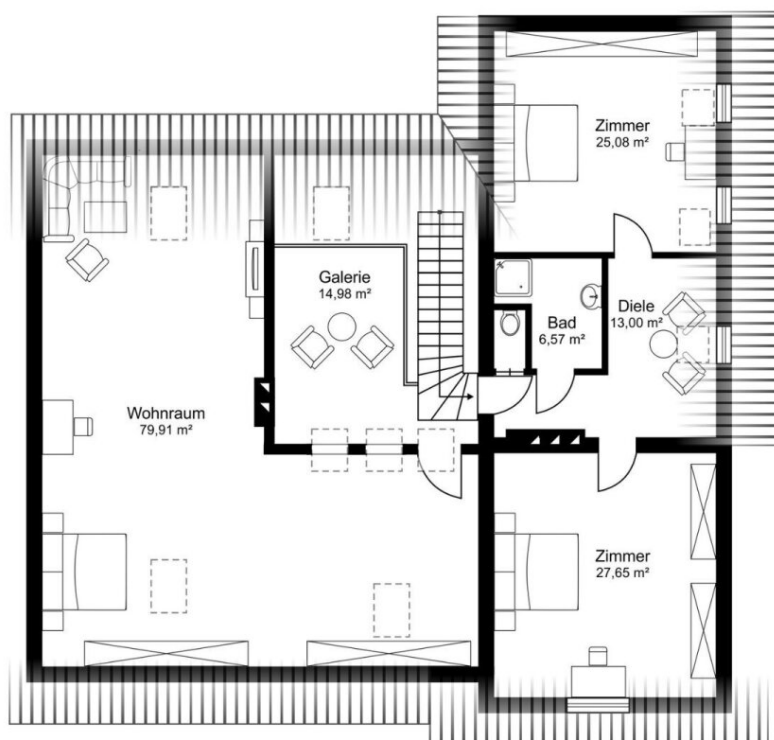


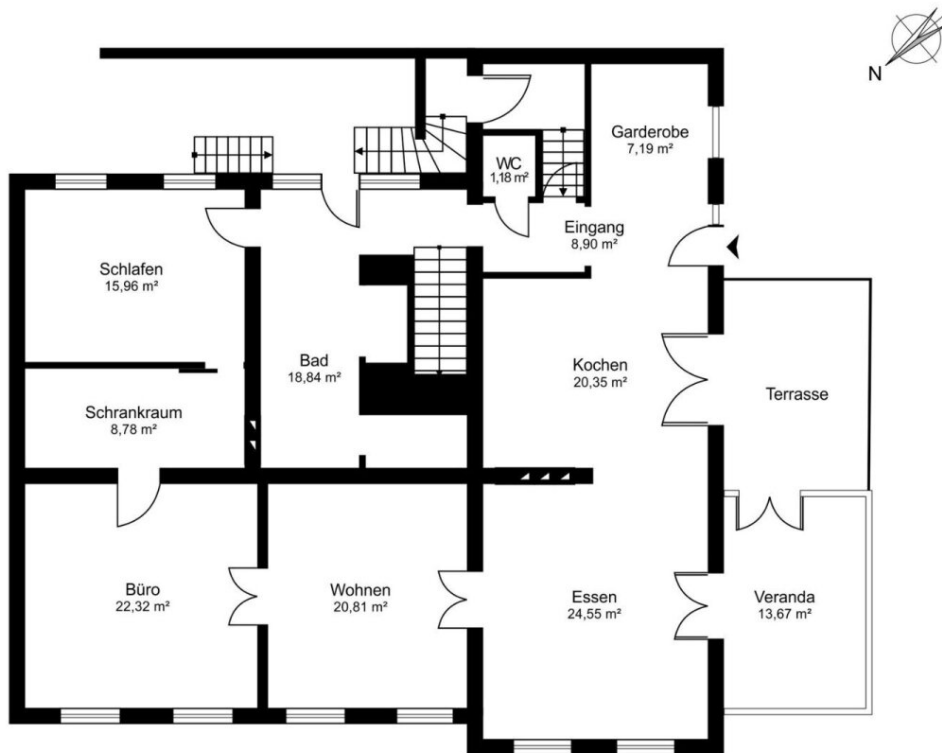














## Objektbeschreibung

### Noch mehr Wohnen geht nicht ;)

Tauchen Sie ein in den einzigartigen Charme dieses besonderen Einfamilienhauses, das den Charakter einer kompakten wohnlichen Villa mit einem schönen großen Garten besitzt. Ursprünglich im Jahr 1886 als Arzthaus (spätgründerzeitlich) erbaut, erstrahlt die Immobilie heute in neuem Glanz dank umfassender stilvoller Modernisierung. Sie verbindet historische Elemente mit modernster Technik und bietet ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

**360 Grad-RUNDGANG:** [Ihr Traum beginnt jetzt!](https://tour.ogulo.com/W2kH)

Alternativ-Link: <https://tour.ogulo.com/W2kH>

### Ideal für ...

Ideal für Familien und Paare, die planen zu wachsen, wo jeder seinen Rückzugsbereich schätzt. Homeoffice, Urlaub, Familientraum – alles in einem – eine Oase in einer wunderbaren Wohngegend mitten im Zentrum.

### Highlights auf einen Blick:

- **Baujahr:** 1886, Umbau Fertigstellung 2011
- **Nutzfläche:** ca. 316 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss 148m, Obergeschoss 167,19m<sup>2</sup>)  
zuzgl. Veranda 13,67m<sup>2</sup>, Keller 35m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** Fläche 1008 m<sup>2</sup>, 25% verbaut, 2 Bauplätze
- **Technik:** Zentrale Heizwärmebereitung: Grundwasser-Wärmepumpe durch Photovoltaik unterstützt (Fußboden), Warmwasserbereitung durch Wärmepumpe, Elektroinstallationen zeitgemäß, Hausbrunnen und Pooltechnik (Warmwasserbereitung solar unterstützt), Holzfenster isolierverglast, Ostfassade wärme gedämmt
- **Zimmer:** ca. 6-7, darunter eine große offene Küche mit gesondertem Essbereich und

Ausgang auf die Veranda, ein repräsentativer Wohnbereich mit offenem Kamin (Holz), Büro, Schlafzimmer mit begehbarem Schrank und direktem Zugang zur Wellness-Oase, zwei weitere Schlafzimmer im Obergeschoss, 1 Galerie, 1 großer Hobbyraum (Wohnraum) im OG.

- **Ambiente add-on:** Kamin (Holz) im Wohnzimmer, viele Antiquitäten (Schrank, Kommoden, Tischchen etc.) verbleiben im Haus und verleihen einen entsprechenden absolut stilvollen Wohlgefühlcharakter, ein romantischer kleiner Weinkeller gehört zum Leben im Traumhaus
- **Außenbereich:** Großer Garten mit Pool, Terrasse und Veranda, Bewässerungsanlage, automatischer Rasenmäher
- **Parkplätze:** 3 Autos, 1 kl. Garage (für kleines Auto, Motorräder, Räder)

## Ausstattung

Dieses beeindruckende Haus wurde mit Liebe zum Detail modernisiert. Die große, offene Küche mit Essbereich und Blick auf Terrasse und Veranda bildet das Herzstück des Hauses. Von hier gelangen Sie in den gepflegten Garten, der durch die öffnungsfähige, verglaste Veranda ins Haus geholt werden kann.

Weiter geht es ins Wohnzimmer mit dem großen modernen Holz-Kamin im Eck. Von hier aus gelangen Sie in Ihr Büro und in das Master-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie direktem Zugang zur traumhaften Wellness-Oase – ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Dusche und freistehender Badewanne. Im Erdgeschoss befindet sich auch eine Gästetoilette, der Abgang in den Weinkeller und Technik-Keller sowie ein eigener kleiner Garderobe-Raum im Eingangsbereich.

Der Designeraufgang im Erdgeschoß führt in den ersten Stock, wo sich eine offene Galerie befindet, die als Büro oder Entspannungsbereich genutzt werden kann. Im Obergeschoß befinden sich zwei große Schlafzimmer ein separates WC, ein Badezimmer mit Dusche sowie der bereits ausgebaute Dachboden mit ca. 79m<sup>2</sup>, der derzeit als Sport- und Yogabereich dient. Als Verbindung zu den beiden Schlafzimmern und den Nass-Bereichen dient ein heller Vorraum mit Ausrichtung auf den Garten.



## **Besonderheiten**

- Traumhafte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Perfekte Kombination aus Urlaub und Wohnen mit Wohlfühlfaktor
- Hochwertige Technik wie Photovoltaik und Luftwärmepumpe

## **Keller und Technik**

Im Keller finden Sie einen romantischen, gepflegten Weinkeller sowie die gesamte Haustechnik, die das Wohnen hier nachhaltig und komfortabel macht. Zusätzlich gibt es viel Stauraum für Ihre persönlichen Schätze.

## **Außenbereich**

Der außergewöhnlich schön angelegte Garten ist eine Oase der Entspannung. Von der Terrasse führen Stufen hinunter zum großen rechteckigen Pool. Vor dem Haus finden Sie eine kleine Garage, ideal für Motorräder oder kleinere Fahrzeuge, sowie zwei Autoabstellplätze und ein Tor zur Einfahrt.

## **Einfach Koffer packen und einziehen**

Viele der stilvollen antiken Möbel, der Kaminofen, die Küche und der begehbare Schrankraum verbleiben im Haus. Sie können eigentlich sofort mit Ihren gepackten Koffern, Kind und Haustier einziehen und in den warmen Pool springen!

Tauchen Sie ein in den einzigartigen Charme dieses besonderen Einfamilienhauses, das den Charakter einer kompakten wohnlichen Villa mit einem schönen großen Garten besitzt. Ursprünglich im Jahr 1886 als Arzthaus (spätgründerzeitlich) erbaut, erstrahlt die Immobilie heute in neuem Glanz dank umfassender stilvoller Modernisierung. Sie verbindet historische Elemente mit modernster Technik und bietet ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

## **360 Grad-RUNDGANG: [Ihr Traum beginnt jetzt!](https://tour.ogulo.com/W2kH)**

Alternativ-Link: <https://tour.ogulo.com/W2kH>

### **Sonstiges**

Das Haus bietet eine perfekte Mischung aus Stil, Großzügigkeit und Gemütlichkeit – Wohlbefinden garantiert! Die Immobilie ist nach Absprache bezugsfertig. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind unverbindlich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap