



#0001008781

**TOLLES WOHNJUWEL IN BESTLAGE VON LANGENZERSDORF MIT
VIELEN HOCHWERTIGEN AUSSTATTUNGSDetails UND HOHER
LEBENSQUALITÄT**

2103 Langenzersdorf



Kaufpreis: 530.000,00 €

Wohnfläche: 170,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft wird Sie begeistern!

Umgeben von Natur in herrlicher Grünruhelage die Seele nach einem anstrengenden Arbeitstag so richtig baumeln lassen und den herrlichen Blick auf den Garten und in die Wälder der Region an lauen Sommerabenden oder an angenehmen Herbsttagen zu genießen, das alles in ruhiger und sehr beliebter Wohnlage von Langenzersdorf, ein Traum für viele, der nun für Sie wahr werden könnte!

Diese unbestritten außergewöhnliche Liegenschaft besticht durch ihre sonnige und ruhige Lage mit einem gepflegten, sehr pflegeleichten Garten, liegt direkt vor Feldern der Region in einer ruhigen Wohnlage.

Über einen großzügig angelegten Eingangsbereich gelangen Sie in den Vorraum mit integrierter, großer Garderobe. Von hier aus sind alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses zentral begehbar. Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen imposanten Wohnbereich inkl. angrenzender, offener Küche mit sämtlichen Einbaugeräten und direkter Verbindung in den integrierten Wohnsalon mit direktem Ausgang auf den herrlichen Terrassenbereich und in den Garten erfüllt. Vervollständigt wird die Wohnebene durch ein Gäste-WC.

Stilvolle Stiegenanlagen führen in das Obergeschoss, hier werden sämtliche Wohnwünsche durch einen zentralen Galeriebereich, von welchem alle Räumlichkeiten getrennt begehbar sind, ein Elternschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer mit Dusche und WC samt Doppelwaschtisch sowie zwei weitere Zimmer erfüllt. Der vorgelagerte Balkon bietet eine gefällige Atmosphäre und einen tollen Blick in die Wälder der Region.

Eine Wendeltreppe führt in das als Salon ausgebaute Dachgeschoss, hier sind unzählige Nutzungsmöglichkeiten denkbar.

Selbst das Kellergeschoss lässt keine Wünsche unerfüllt, hier befinden sich neben der Waschküche samt Dusche, ein weiteres Zimmer, klassische Kellerräumlichkeiten und der Heiz- und Technikraum. Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit anhand einer Zentralheizung mit Gas, zusätzliche Ausstattungsmerkmale sind eine Photovoltaikanlage (5,5 KWP), eine Solaranlage, ein Hausbrunnen, eine Alarmanlage und vieles mehr. Ausreichend Stauraum und Schutz für ihr Auto bietet eine Garage.

Es gibt viele Parameter, welche für diese außergewöhnliche Liegenschaft sprechen, einige davon sind die Ausstattungsdetails oder die ausgezeichnete Wohnlage.



Maklerservice & Bewertung

Auf angenehme Sonnenstunden in herrlicher Aussichtslage inkl. Grünblick lädt der liebevoll, sehr pflegeleicht angelegte Garten. Lebensqualität und Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn und Lebensqualität wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1991
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	10.10.1994
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 170 m ²
Kellerfläche	ca. 62 m ²
Balkonfläche	ca. 5 m ²
Terrassenfläche	ca. 9 m ²
Gartenfläche	ca. 111 m ²

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	4
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	530.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	530.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

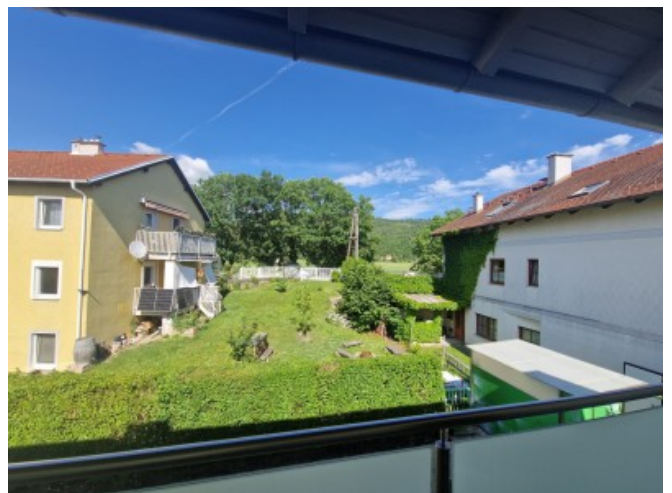
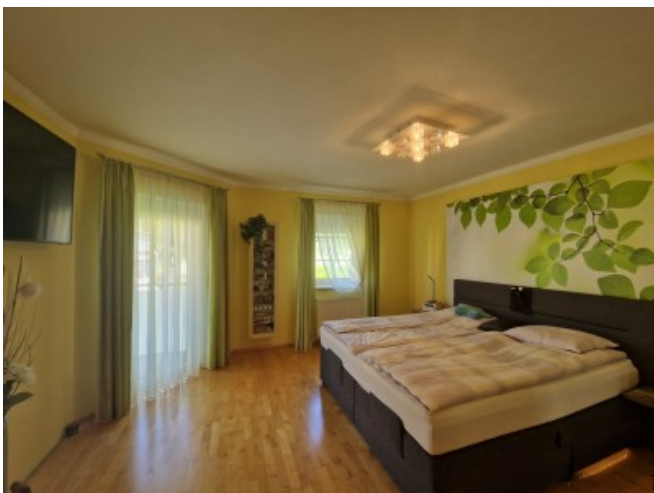
Langenzersdorf ist eine Marktgemeinde im Bezirk Korneuburg und liegt im Weinviertel in Niederösterreich. Der Ort erstreckt sich am nördlichen Donauufer im Bereich der Wiener Pforte und liegt somit genau zwischen Donau und Bisamberg.

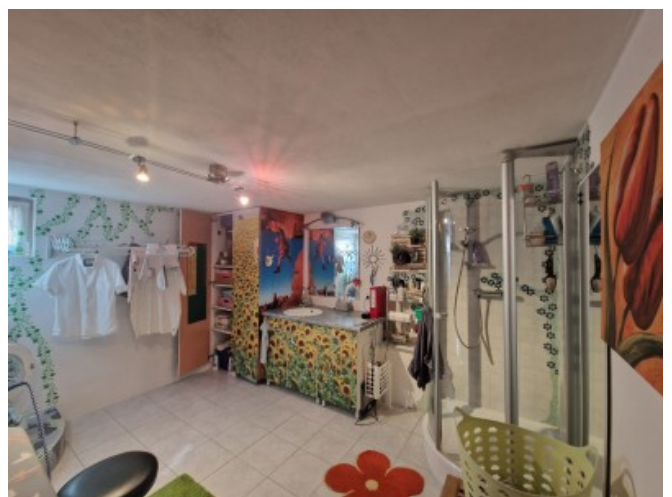
Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Nähe zu diversen Nahversorgern bietet eine optimale Infrastruktur inmitten einer sehr ruhigen Umgebung.

Genießen Sie idyllische Wanderwege rund um die Wälder des Bisambergs und Kahlenberg. Für Ihren Wellness/Freizeitspaß sorgt das in der Nähe liegende Erholungsgebiet Seeschlacht. Allgemeinärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung, 2 Minuten zu Fuß zur nächsten Busstation, mit dem Auto ca. 10 Minuten nach Wien und ca. 10 Minuten nach Korneuburg.



GALERIE







"DAS IST MEIN GEBIET,
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

MAG. PETER FELLHOFER
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77
✉ peter.fellhofer@riv.at



Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung





**IMMOBILIE ZU VERAUFEN
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77
✉ peter.fellhofer@riv.at

UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

