



#0001008918

**LEISTBARE 1-ZIMMER-LOGGIAWOHNUNG MIT ÜBERDACHEM  
PARKPLATZ UND ANLEGEREIGNUNG IN BESTER, RUHIGER  
WOHNLAGE VON LANGENZERSDORF**

2103 Langenzersdorf



Purchase price: 137.000,00 €

Living Area: 38,44 m<sup>2</sup>

Rooms: 1

**YOUR CUSTODIAN**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Diese leistbare 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Anlegereignung und herrlicher Loggia befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage von Langenzersdorf und liegt im 3. Stock (kein Lift) eines Mehrparteienwohnhauses mit den Vorzügen der Gemeinde Langenzersdorf mit allerbesten Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnung bietet eine herrliche Wohnlage mit allen Vorzügen und ein ausgezeichnetes Preis-Leistungsverhältnis.

Besonders hervorzuheben ist die große Loggia mit herrlichem Blick, welche vom Wohnsalon aus begehbar ist. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Wohlfühlwohnung, sowohl als Anlage, als auch zum selbst einziehen, spricht, sind die überschaubaren Betriebskosten.

Über die Stiegenanlagen erreichen Sie die Wohlfühlwohnung im 3. Stock eines Mehrparteienwohnhauses. Sämtliche Wohnwünsche werden auf den gut 38m<sup>2</sup> Wohnfläche durch ein zentrales Vorzimmer mit ausreichend Platz für eine Garderobe, ein vom Badezimmer mit Badewanne separates WC sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit vorgelagerter Loggia und integrierter, gut dimensionierte Küche mit Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte samt Essplatz und einen integrierten Schlafbereich erfüllt.

Beheizt wird die gesamte Wohnung anhand einer Gasetagenheizung, ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil sowie den überdachten Parkplatz für Ihr Auto und weiteren Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung sichergestellt.

Alles in allem gelangt hier ein interessantes Gesamtpaket ob als Investment oder zum selber Einziehen mit vielen Vorzügen zum Verkauf.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können!

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES


### PROPERTIES

Category	Flat: Other, Apartment, Holiday Flat, Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 1981
Construction status	Finished
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas
Car Spaces	Carport

### AREAS

Living Area	ca. 38 sqm
Loggia Area	7,95 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	20.05.2021
Valid until	19.05.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	40,00
HWB Class	 B

### SEGMENTATION

Total Rooms	1
Bathrooms	1
Toilets	1
Loggias	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	137.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	137.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3,0% plus 20,0% USt.
----------------	----------------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY







"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



**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

