

saniertes Wohnhaus – attraktive 3 Zimmer-Wohnung mit Südloggia



Objektnummer: 960/71015

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,32
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	213,95 €
USt.:	24,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

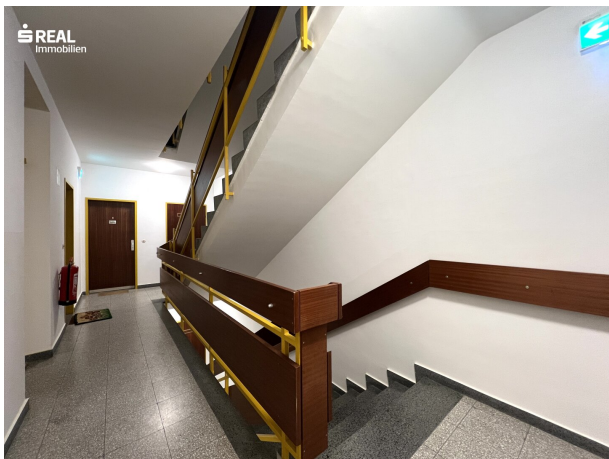
T +43 (0) 50100 - 26335

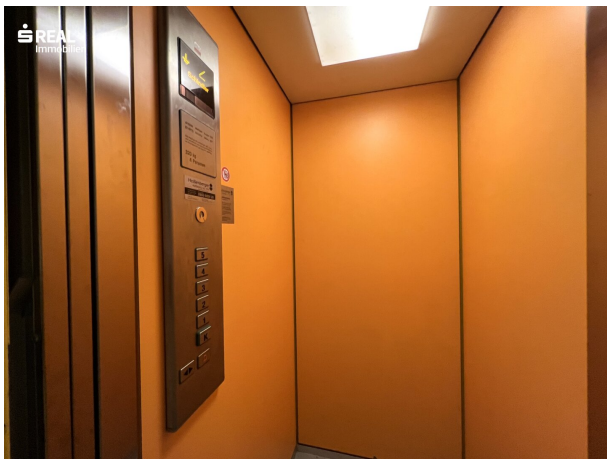




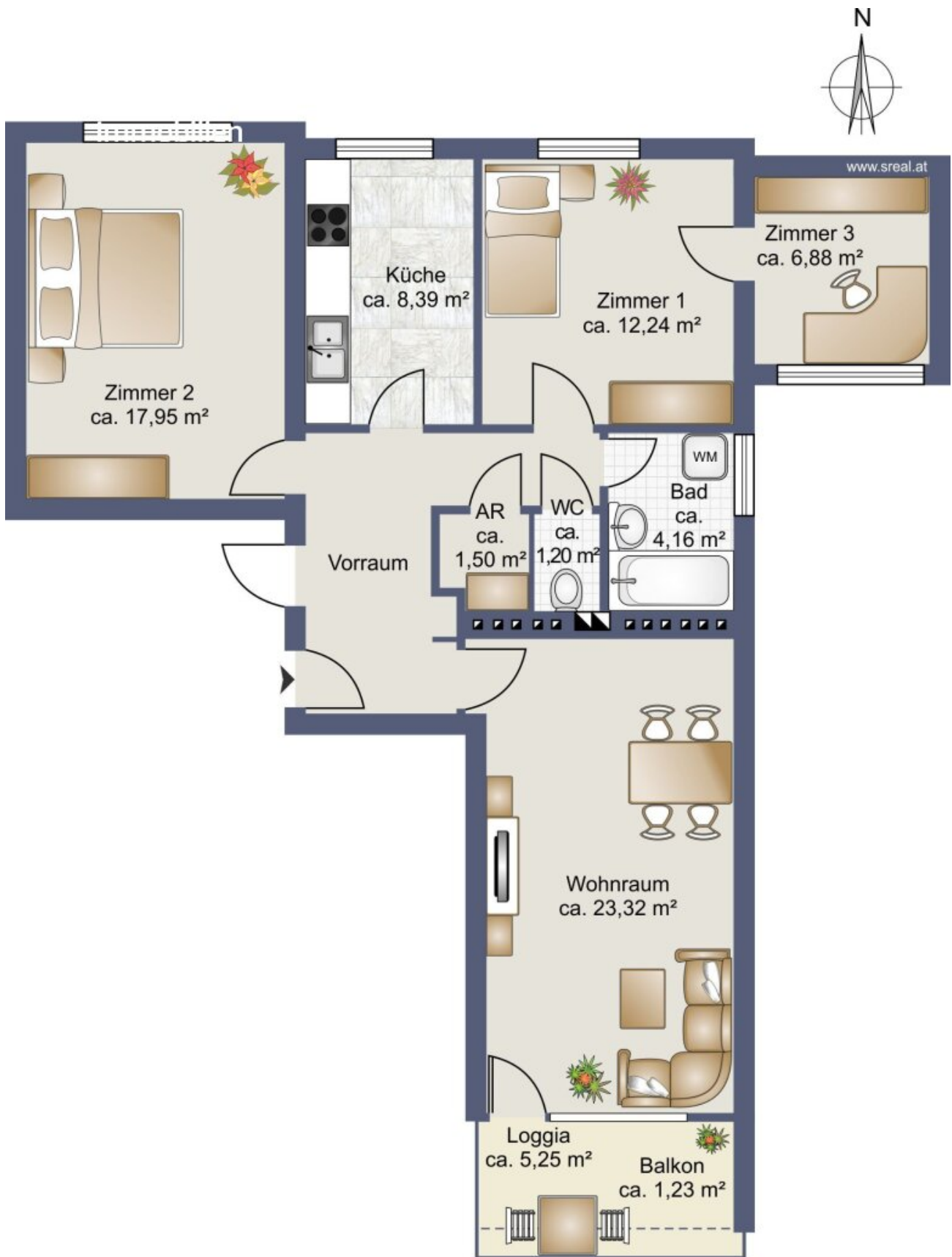




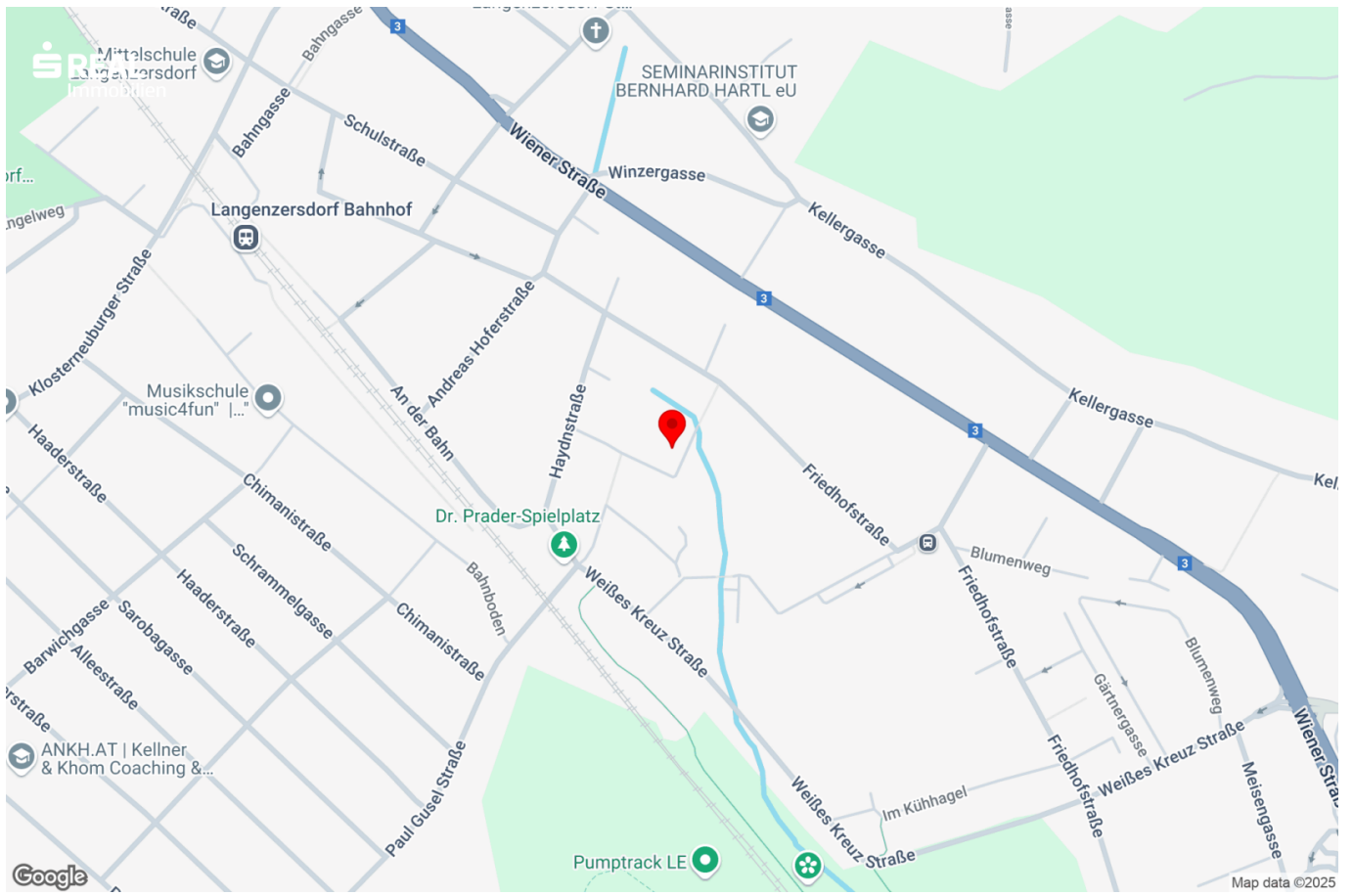








Planskizze



SR
Mittelschule
Langenzersdorf
Immobilien

SEMINARINSTITUT
BERNHARD.HARTL eU

Langenzersdorf Bahnhof

Musikschule
"music4fun" |...

Dr. Prader-Spielplatz

Pumptrack LE

Google

Map data ©2025

Objektbeschreibung

Diese optimal geschnittene, **ca. 90 m²** große Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses und verbindet hohe Lebensqualität mit modernem Komfort.

Raumaufteilung:

- **großzügiges Vorzimmer** mit maßgefertigten Tischler-Einbauten
- **helles Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur Südloggia und Grünblick
- **zwei geräumige Schlafzimmer**, eines davon mit angrenzendem Ankleideraum
- **Einbauküche** mit hochwertigen Geräten (Bosch, Miele) und Fenster
- **praktischer Abstellraum**
- **Badezimmer** mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchrockner, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- **separates WC**

Aktuell wird das Wohnhaus umfassend saniert – inklusive neuer Balkone, Fassadenerneuerung und Wärmedämmung. Die **Fertigstellung der Arbeiten ist für April 2025** geplant.

Zusätzliche Ausstattung & Komfort:

- **3fach verglaste Kunststofffenster** mit Außenrollläden für optimalen Schallschutz und Energieeffizienz
- **modernisiertes Badezimmer** mit hochwertiger Miele-Waschmaschine
- **sonnige Südloggia** mit idyllischem Grünblick
- **geräumiges Kellerabteil** mit viel Stauraum
- **PKW-Stellplatz** direkt vor dem Hauseingang für bequemen Zugang
- **gemeinschaftliche Einrichtungen:** großzügiger Waschraum und Fahrradabstellraum
- **effiziente Gas-Etagenheizung**, regelmäßig gewartete Therme im Vorraum

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung punktet mit einer ausgezeichneten Anbindung: Die nächste Bushaltestelle (Linien 232 und 233) ist in nur 5 Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Langenzersdorf ist ca. 10 Minuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung nach Wien.

Supermärkte und weitere Nahversorger befinden sich in fußläufiger Entfernung. Zudem bietet Langenzersdorf zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Der nahegelegene Bisamberg lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, während die Donauinsel ein beliebtes Erholungsgebiet darstellt.

Fazit:

Diese Wohnung kombiniert eine hervorragende Infrastruktur mit naturnaher Erholung – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität suchen.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3107393?accessKey=6770>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap