

**Wiener Straße - gepflegtes Reihenhaus mit Eigengarten  
und Autoabstellplatz**



**Objektnummer: 6876/1315**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	101,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	101,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH



















Deutsche  
Vermögensberatung

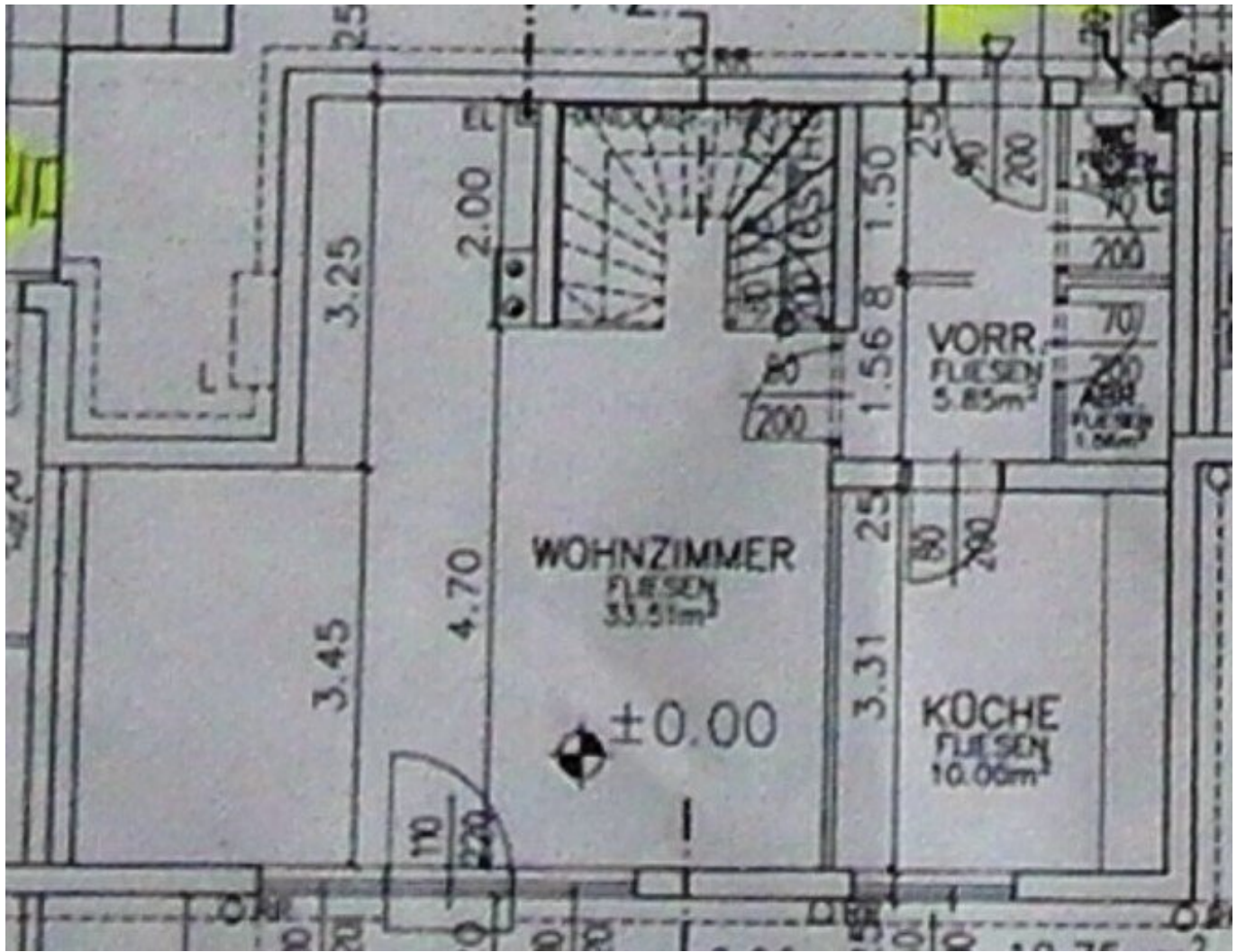
*Früher an Später denken.*

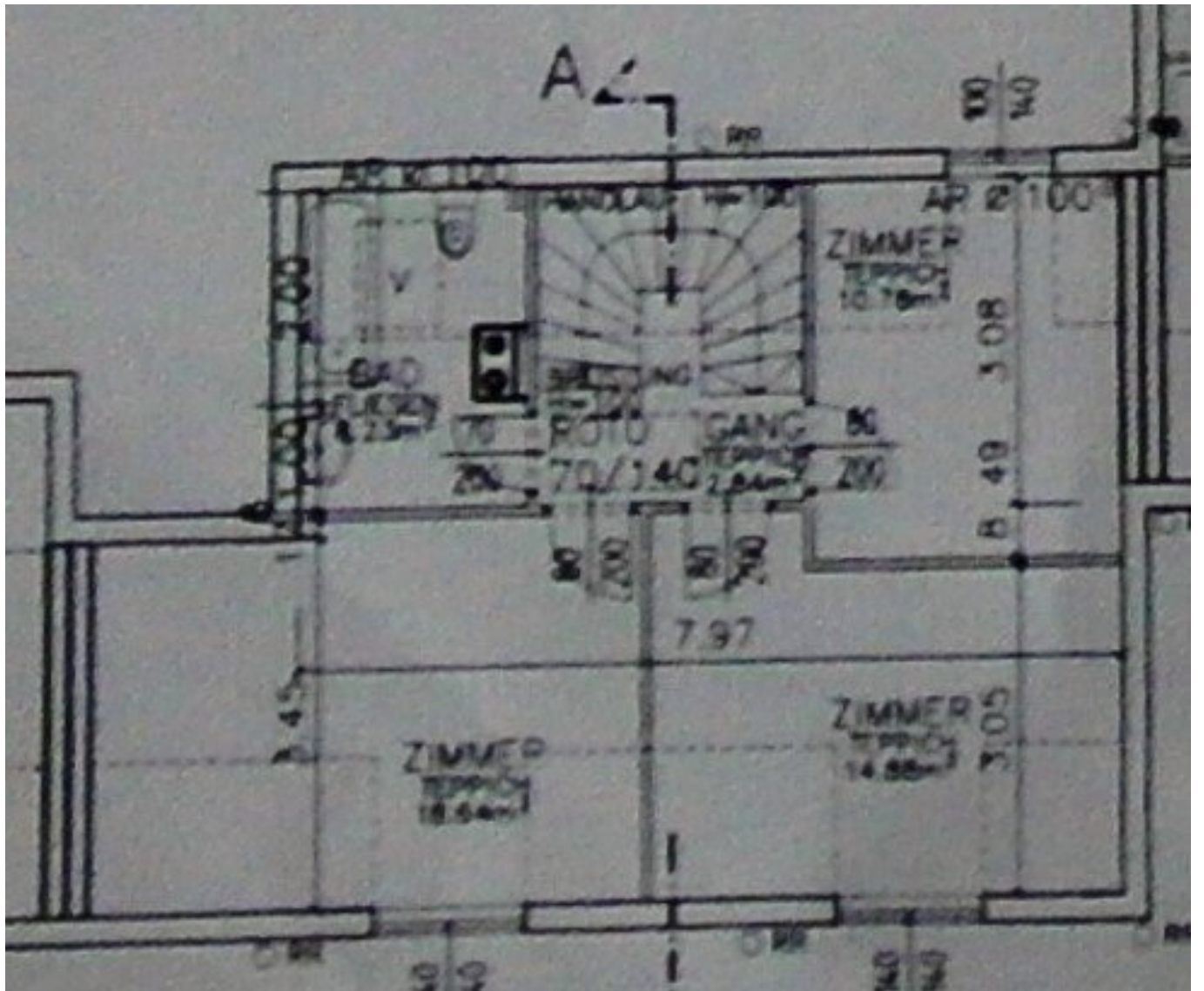
Ich unterstütze Sie mit flexiblen  
Finanzierungskonzepten.

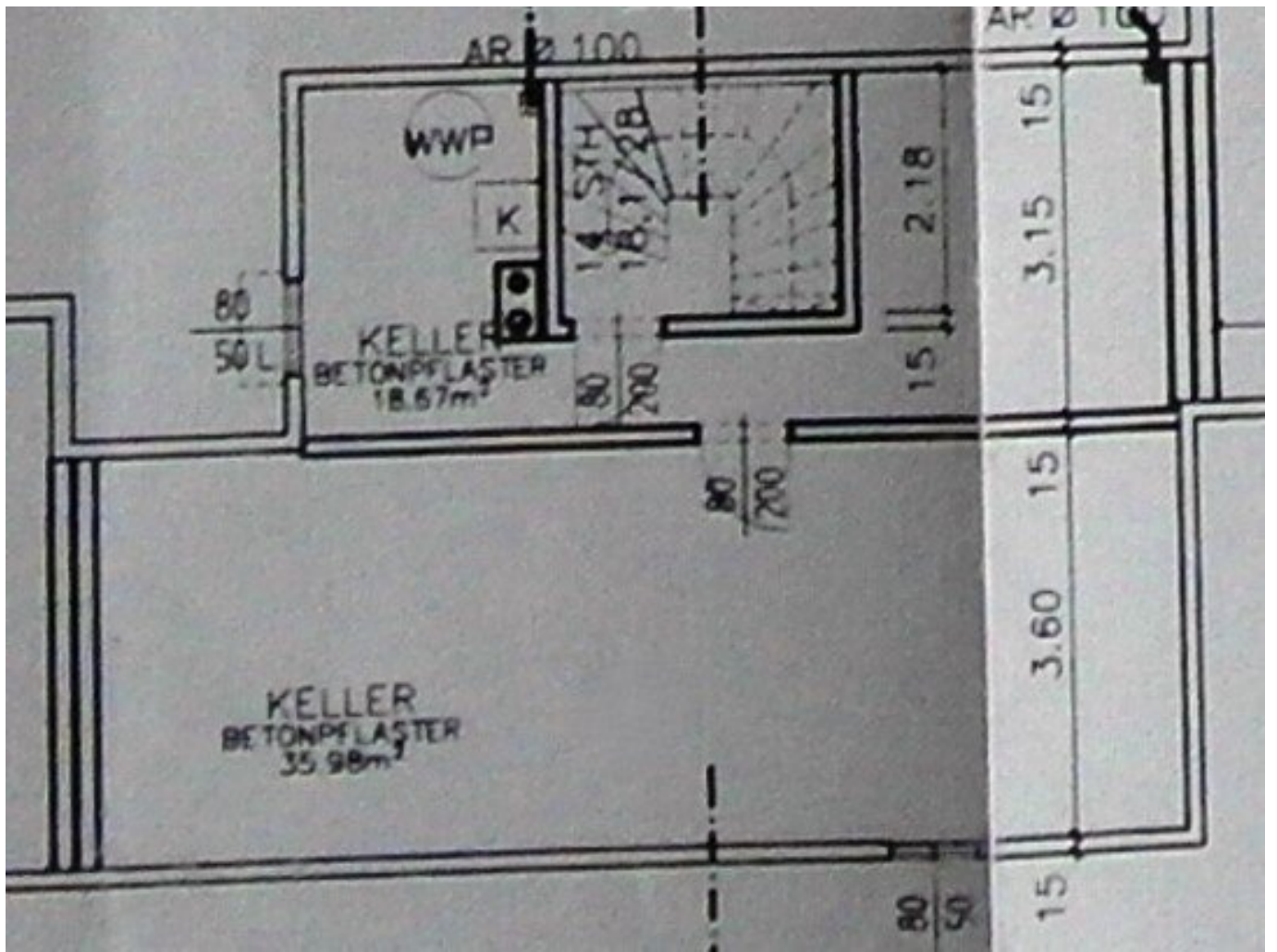
**Jetzt per SMS oder WhatsApp Kontakt  
aufnehmen.**

Regionaldirektion  
**Michael Binder-Seemann**  
Vermögensberater und Versicherungsagent  
0676 88400 2604









## Objektbeschreibung

2103 Langenzersdorf - Wiener Straße

Baujahr 1991 - gepflegtes Reihenhaus (1. Besitz) mit Eigengarten und 1 Autoabstellplatz zu verkaufen,

101,75m<sup>2</sup> Wohnfläche (aufgeteilt auf EG und 1.OG) zzgl. 58,00m<sup>2</sup> Kellerfläche und zzgl. ca. 15,00m<sup>2</sup> Terrasse,

Gartenfläche: ca. 70,00m<sup>2</sup>,

### **EG: 52,92m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Wohnzimmer mit Essbereich und direktem Zugang zur Terrasse und Garten, separate Einbauküche, Vorzimmer, separate Toilette, Abstellraum,

### **1. OG: 48,83m<sup>2</sup> Wohnfläche**

3 separat begehbare Schlafzimmer (es sind vom Vorzimmer aus alle 3 Zimmer zentral begehbar), Bad mit Wanne, WC und Fenster, Vorzimmer,

### **Keller: ca. 58,00m<sup>2</sup> Nutzfläche**

ca. 35,00m<sup>2</sup> großer Wohnkeller, 1 weiterer Raum, 1 Raum mit Heizungszentrale,

Gaskesselheizung,

BK: 234,46/Monat (inkl. BK, Reparaturrücklage und USt.)

im Kaufpreis ist ebenfalls 1 Autoabstellplatz inkludiert,

das Reihenhaus kann ab sofort bezogen werden,

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder michael.binder-seemann@dvag.at

Kaufpreis: € 498.000,00

## **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap