

## 3,5 Zimmer Fernblick-Loggiawohnung inklusive Parkplatz



**Objektnummer: 6451/121**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	265,28 €
<b>USt.:</b>	26,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

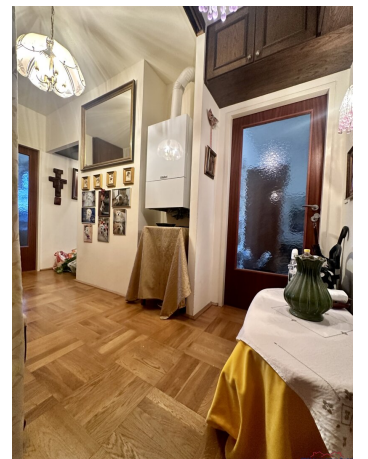
11.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristian ZIMMERMANN**

WV Immobilien GmbH





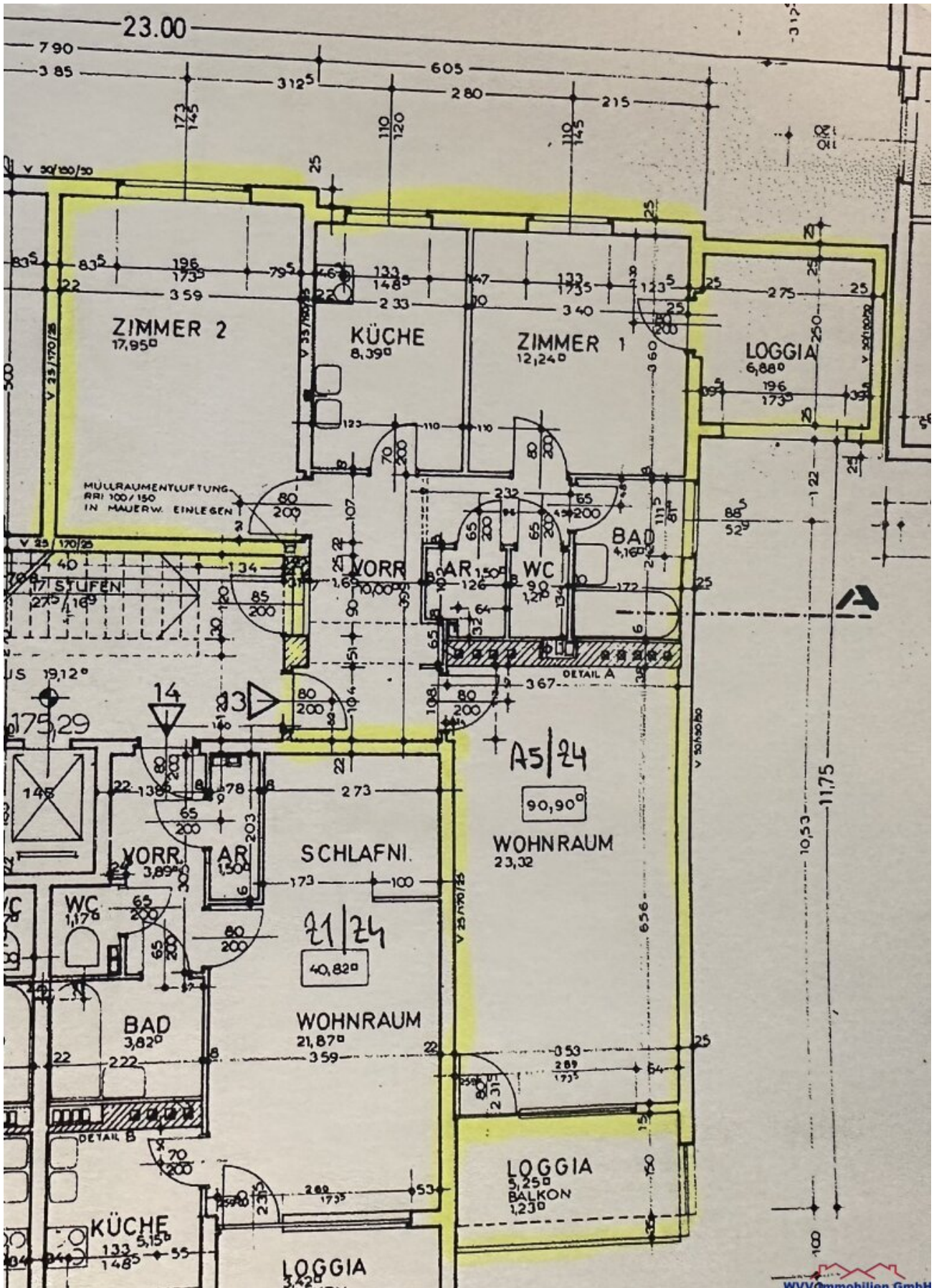












## Objektbeschreibung

### **Komfortable Fernblick-Loggiawohnung mit beeindruckender Aussicht zum Kahlenberg und Leopoldsberg sowie Klosterneuburg.**

Den großartigen Fernblick können Sie nach den umfangreichen thermischen Sanierungsmaßnahmen ausgiebig genießen. Ihre Vorteile für die nächsten Jahrzehnte sind hohe Einsparungen für Heizung und Kühlung sowie Einzug in ein Haus mit frischem Glanz.

Ihre Traumwohnung befindet sich in einem Neubau aus dem Jahr 1978 und liegt in der 4. Liftetage. Ein großzügiges Entrée lässt Sie komfortabel ankommen.

### **Die ideale Südausrichtung und das hohe Stockwerk sorgen für lange Sonnenstunden und wunderschönen Weitblick auf den Kahlenberg und Leopoldsberg sowie Klosterneuburg.**

Das feine im Biedermeierstil eingerichtete Wohndomizil ist nur zeitweise von einer Person bewohnt und immer perfekt gepflegt worden. Dies ist auch an dem neuwertigen und gepflegten Parkett in den Wohnräumen sichtbar.

Im großzügigen Wohn- und Essbereich erstreckt sich der komfortable Außenbereich über die gesamte Breite. Durch den schönen Altbaumbestand ist im Sommer der Aussenbereich privat bzw. uneinsehbar und Sie profitieren vom angenehmen Klima.

Das geräumige Schlafzimmer mit großem Einbauschränk bietet durch die Ruhelage nächtliche Erholung. Die separate Küche samt Essecke ist mit Einbaugeräten ausgestattet. Die hochwertigen Biedermeiermöbel verbleiben größtenteils in der Wohnung. Auch die Tischlereinbaumöbel sowie Küche verbleiben in der Wohnung und sorgen für viel Stauraum.

### **Durch den Ausbau der zweiten Loggia im hinteren Bereich des Wohnungsverbandes bietet die Wohnung einen Raum für das Homeoffice oder kann als zusätzliches Gästezimmer genutzt werden.**

Ihr privater Parkplatz vor dem Haus bietet bequemen Lebenskomfort. Umliegend sind zahlreiche Parkmöglichkeiten für andere Familienmitglieder und Gäste vorhanden.

Die Beheizung erfolgt durch die stets servicierte VAILLANT-Heizungstherme und ist zentral über das Raumthermostat steuerbar.

Im Haus befindet sich eine Waschküche sowie ein barrierefreier sowie geräumiger Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. Zur Wohnung gehört selbstverständlich auch ein **Kellerabteil**.

## **Räumlichkeiten:**

- Vorraum rund 10 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1 mit Einbauschränk rund 17,95 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 in rustikaler Ausstattung rund 12,24 m<sup>2</sup>
- Nebenraum optimal als Gästezimmer, Homeoffice oder Spielzimmer rund 6,88 m<sup>2</sup>
- Bad mit Wanne rund 4,16 m<sup>2</sup>
- separate Toilette rund 1,21 m<sup>2</sup>
- Abstellraum rund 1,50 m<sup>2</sup>
- großzügiger Wohnsalon mit Ausgang auf die Fernblickloggia rund 23,32 m<sup>2</sup>
- separate Küche samt Geräten und Essplatz rund 8,39 m<sup>2</sup>

**Derzeit werden im Wohnhaus bis Dezember 2024 umfassende thermische Sanierungs- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt.**

**Der neue Energieausweis wird daher erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten erstellt, zumal sich dieser dadurch signifikant verbessern wird.**

## **Hard Facts:**

- perfekte Infrastruktur
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- frische umfassende thermische Sanierung des Wohnhauses
- ruhige Seitengasse
- Badezimmer mit Fenster und separater Toilette
- Abstellraum
- Gegensprechanlage
- südseitige Loggia im Wohnbereich mit Fernblick
- winterfest ausgebaute Loggia (zusätzlicher Wohnraum als Gästezimmer, Homeoffice oder Spielzimmer)
- Rollläden in allen Wohnräumen
- VAILLANT-Heizungstherme
- gepflegte Parkettböden in allen Wohnräumen
- Fliesen in Bad und Toilette
- Wannenbad mit Bidet
- großzügiger Eingangsbereich
- hochwertige Einzelstücke im Biedermeierstil
- Wandleuchten
- großzügiger heller Wohnsalon
- Kellerabteil

- **1 Kfz-Stellplatz im Innenhof**
- **Personenaufzug**
- **Waschküche**
- **Ruhebereich mit Sitzbänken im Gemeinschaftsgarten**
- **Spielplatz gegenüber**
- **sehr gute Verkehrsanbindung**
- **Fahrrad- und Kinderwagenraum im Haus**
- **Schnellbahnlinien S3 und S4 in Kürze in der Wiener Innenstadt, Umstieg zur U-Bahn (U1, U3 und U6) entlang der Strecke**
- **die Autobahnanbindung zur A22 erreichen Sie in wenigen Minuten**
- **Entfernung zum Bus und zur S-Bahnstation in wenigen Gehminuten**

Für die Gesamtanierung ist ein Darlehen aufgenommen worden, auf die Wohnung entfällt die Darlehenssumme in Höhe von EUR 49.598,64 (exkl. Zinsen)

Bei Auszahlung der anteiligen Darlehenssumme beträgt die monatliche Betriebskostenvorschreibung:

Rücklage: EUR 27,79 plus Betriebskosten inkl. Verwaltungshonorar, Lift und Ust.: EUR 291,81, insgesamt EUR 319,60.

Bei Förderungswürdigkeit durch Nö. Landesregierung, beträgt die monatliche Betriebskostenvorschreibung:

Rücklage (Annuität abzüglich Zuschuss): EUR 227,85 plus Betriebskosten, Verwaltungshonorar, Lift und Ust.: EUR 291,81, insgesamt EUR 519,66.

Bei Rückzahlung der anteiligen Darlehensaufnahme (= keine Förderungswürdigkeit) beträgt die monatliche Betriebskostenvorschreibung:

Rücklage (Annuität): EUR 402,91 plus Betriebskosten, Verwaltungshonorar, Lift und Ust.: EUR 291,81, insgesamt EUR 694,72.

Die Reparaturfondsrücklage des Hauses beträgt per 31.12.2023: EUR 214.523,67.

Heizung, Strom und Warmwasser: Abrechnung nach Verbrauch.

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

**Anita Engel**  
**Immobilienvermittlerin**  
**WVV IMMOBILIEN GmbH**  
**beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung**

**Tuchlauben 11/2/13-14, 1010 Wien**

[+43 1 533 26 19 - 60](tel:+431533261960)

[+43 699 10 61 62 83](tel:+4369910616283)

**Email: [immobilien@wvvgmbh.at](mailto:immobilien@wvvgmbh.at)**

**[www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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