

Exklusives Angebot – stilvolle Premium-Residenz im Landhausstil



Objektnummer: 960/69487

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1998
Wohnfläche:	250,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

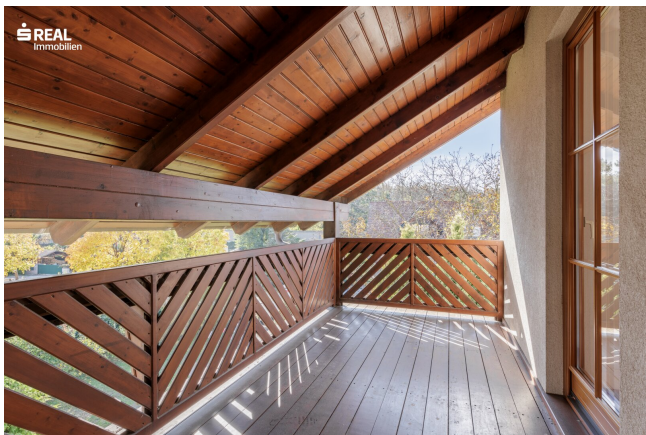
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335











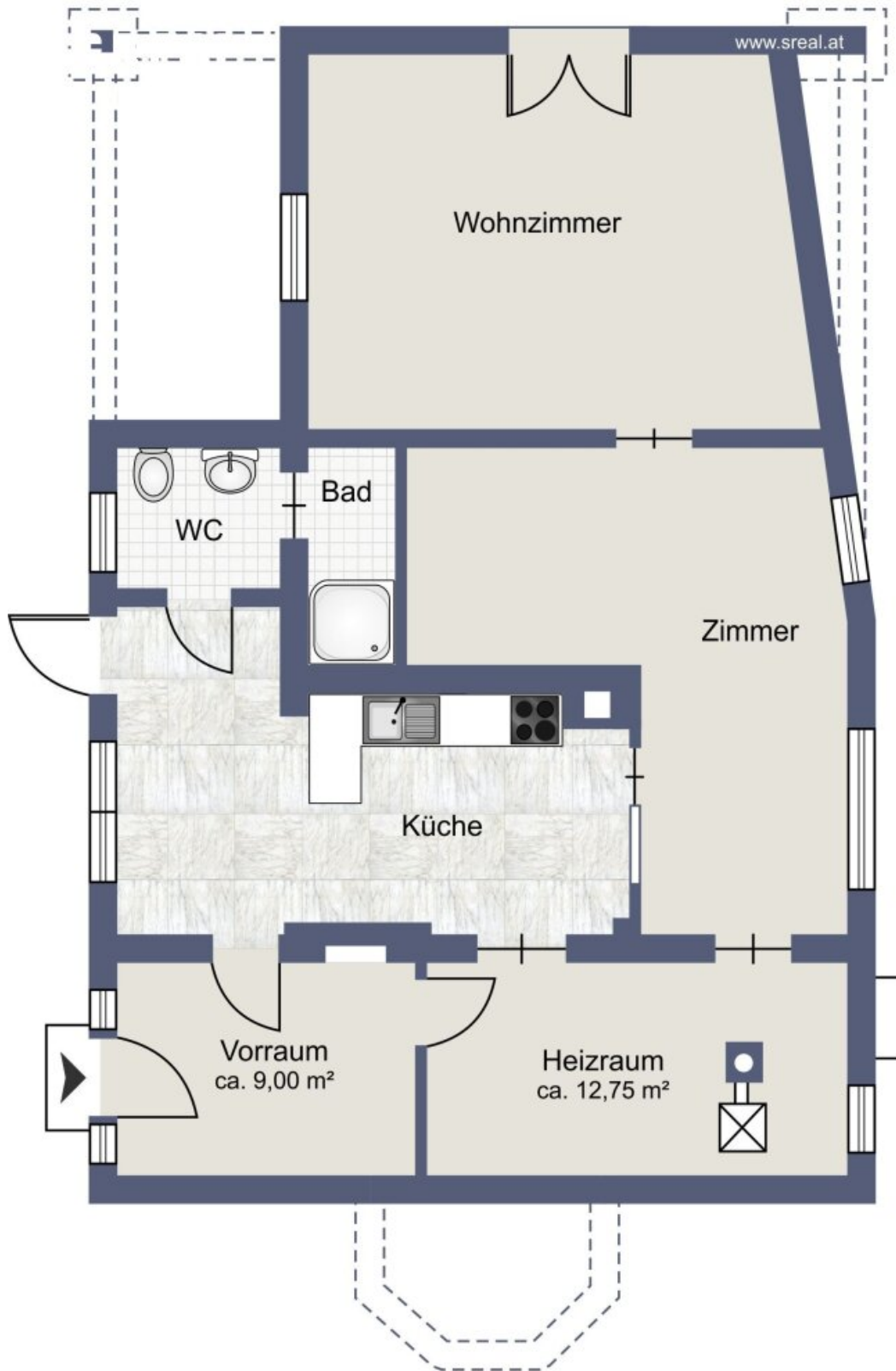




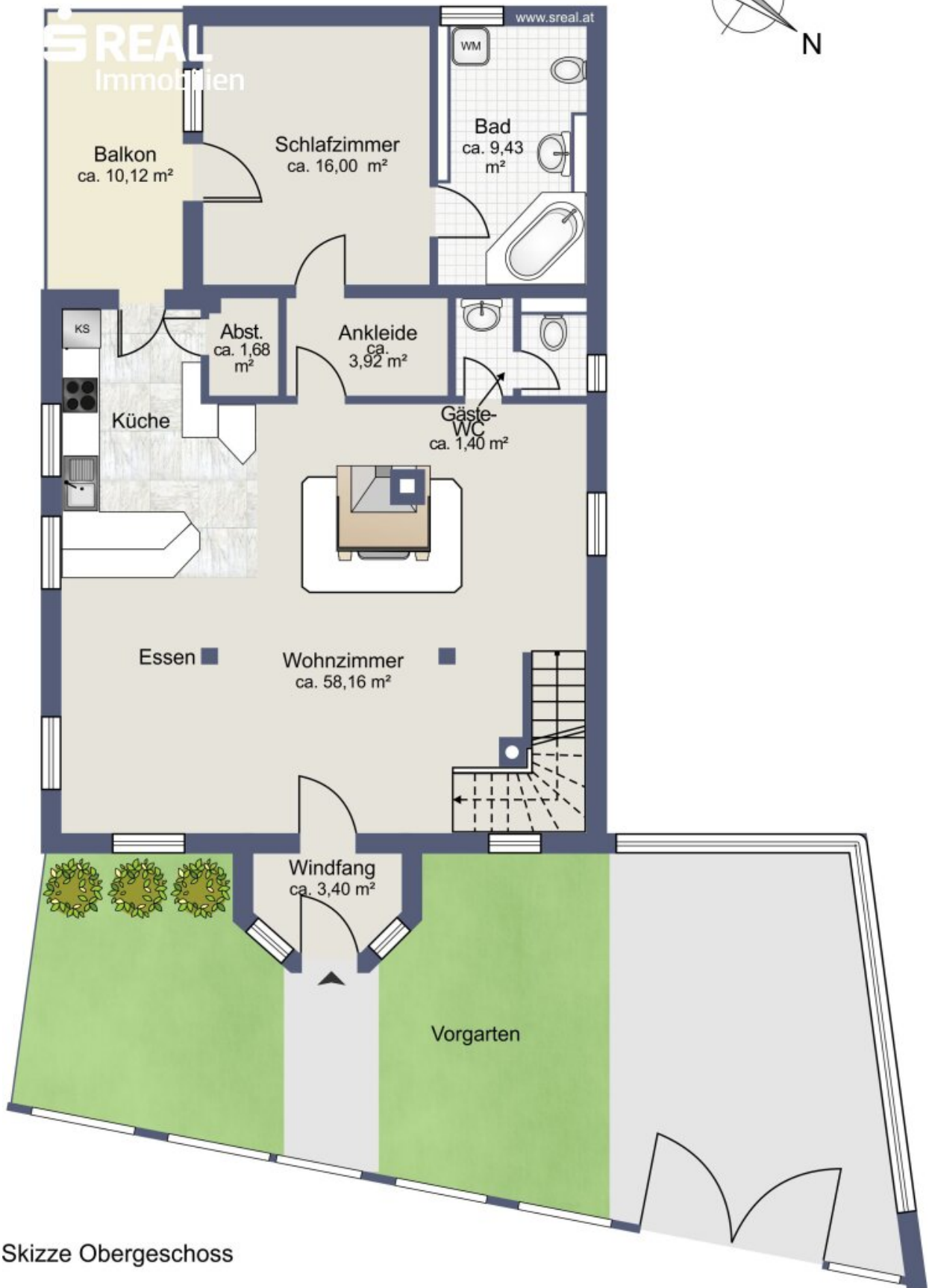




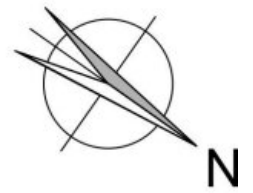
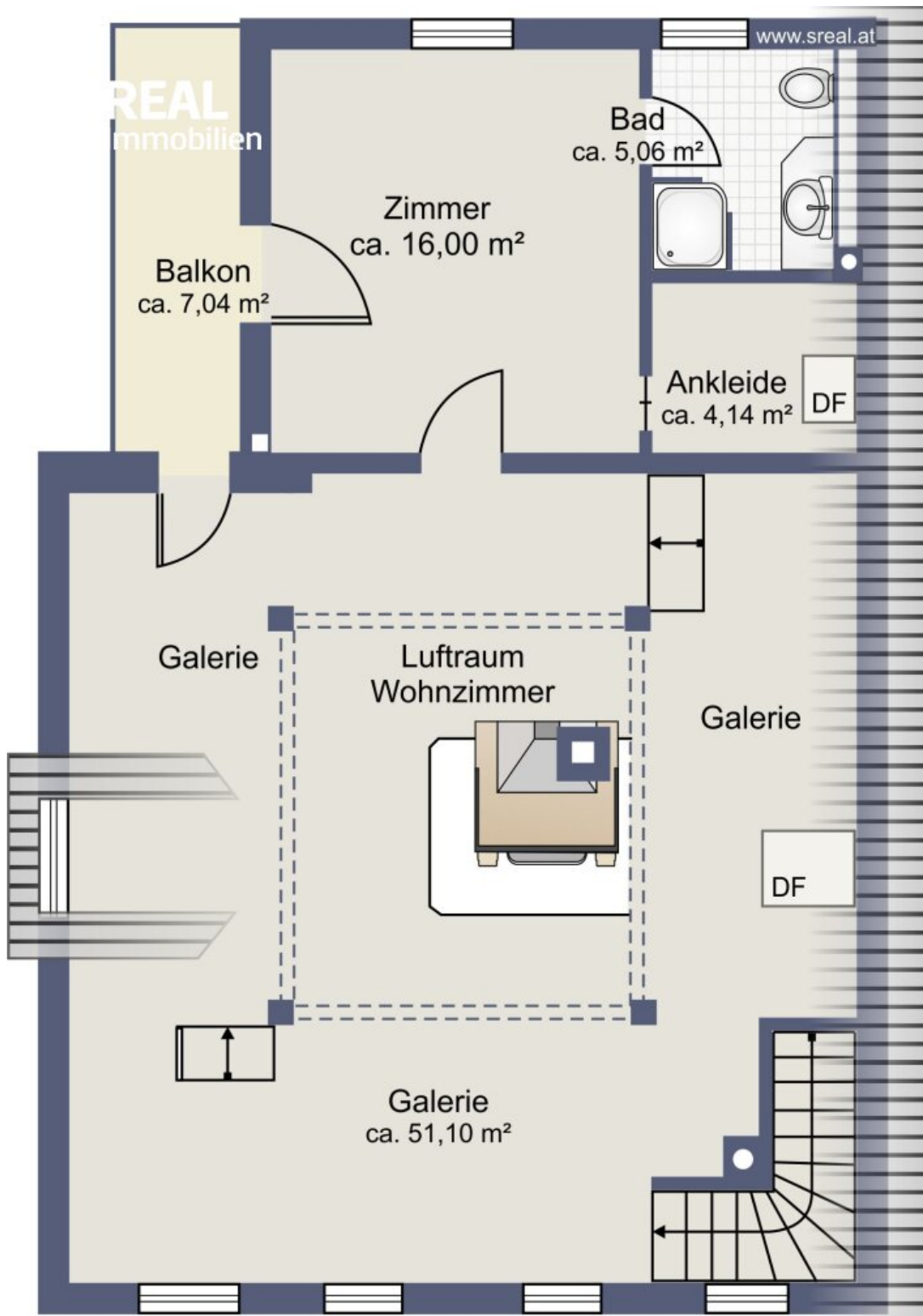




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Willkommen in diesem beeindruckenden **Landhaus**, das den Charme traditioneller Bauweise mit modernem Wohnkomfort vereint. Auf großzügigen **ca. 250 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine durchdachte Raumgestaltung mit Galerie, die dem Haus ein offenes und **einladendes Ambiente** verleiht.

Die Liegenschaft erstreckt sich über etwa **1.040 m² Eigengrund** und wurde kontinuierlich gepflegt und saniert, wodurch sie sich in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Hier erwartet Sie ein behagliches Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Paare perfekt geeignet ist!

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- großzügiger Eingangsbereich
- Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte mit angrenzendem Essbereich
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Fenster
- 2 Zimmer, flexibel nutzbar als Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Homeoffice, mit direktem Zugang zur großen Terrasse
- Technikraum (Heizung, Warmwasseraufbereitung)

Raumaufteilung 1. Obergeschoss:

- Windfang
- geräumiges Wohn-Esszimmer mit Kachelofen
- hochwertige Einbauküche inkl. Markengeräten und angrenzender Speisekammer
- direkter Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschtisch inkl. Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss, WC und großem Fenster
- großzügiges Schlafzimmer mit direktem Ausgang auf den Balkon
- begehrter Kleiderschrank
- Gäste-WC inkl. Handwaschbecken und Fenster

Raumaufteilung Dachgeschoss:

- Galerie mit Blick in den Wohnbereich
- großzügiges Schlafzimmer mit direktem Ausgang auf den Balkon
- begehrter Kleiderschrank
- Badezimmer mit WC, Dusche, Waschtisch und großem Fenster

Das ursprüngliche Häuschen, welches **1933** auf dem Grundstück errichtet wurde, wurde im Laufe der Zeit erweitert und **1998** liebevoll **aufgestockt**, sodass es sich zu einem **beeindruckenden Anwesen** entwickelt hat.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gas-Zentralheizung**; zusätzlich sorgt der **Kachelofen** im Wohnzimmer für wohlige Wärme.

Der Fußboden ist in den Nassbereichen sowie im Vorzimmer und der Küche mit **Fliesen** und in den weiteren Räumlichkeiten mit **hochwertigem Parkettboden** ausgestattet. Die **Fenster** wurden teilweise erneuert und sind entweder als **Holz-Aluminium-** oder als **dreifach verglaste Kunststofffenster** ausgeführt.

Außenbereich: Der idyllische Garten mit altem Baumbestand, darunter ein Nussbaum, sowie zwei großzügige Terrassen laden zum Entspannen ein und bieten einen perfekten Rückzugsort.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei direkt vor dem Haus gelegene **PKW-Stellplätze** und eine Hauseinfahrt.

Hier geht´s zum

360°-Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3097001?accessKey=6799>

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

Lage und Infrastruktur:

Die Immobilie bietet eine attraktive Lage mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahn A22 sowie die S-Bahn-Station Langenzersdorf sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Naherholungsgebiete wie die Donauauen und der Bisamberg laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Zudem ermöglicht die Nähe zu Wien eine bequeme Erreichbarkeit der Stadt für Arbeit und Kultur.

Résumé: Die Lage ist ideal für Familien und Pendler, die eine Balance zwischen städtischem Komfort und Natur suchen.

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.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap