

**SELTENE GELEGENHEIT AUF EINE NEUWERTIGE  
GARTENWOHNUNG MIT ANLEGEREIGNUNG IN RUHIGER  
WOHNLAGE IM HERZEN VON LANGENZERSDORF**



Startfoto

**Objektnummer: 0001009547**

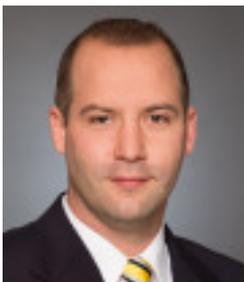
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2015 - 2017
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	72,49 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,0% plus 20,0% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

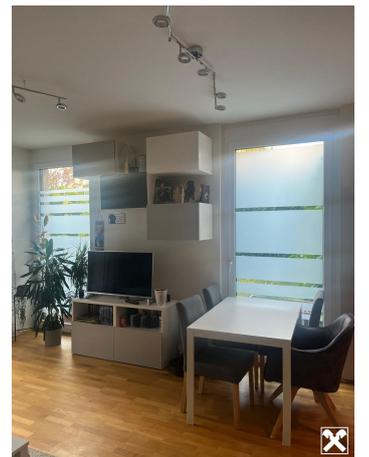
T +43517517

H +43 664 60 517 517 77

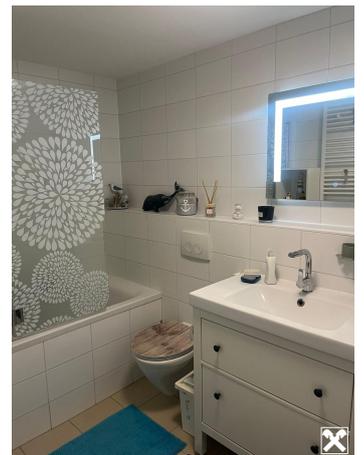
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

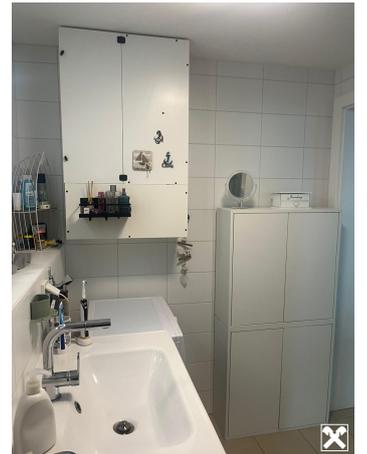
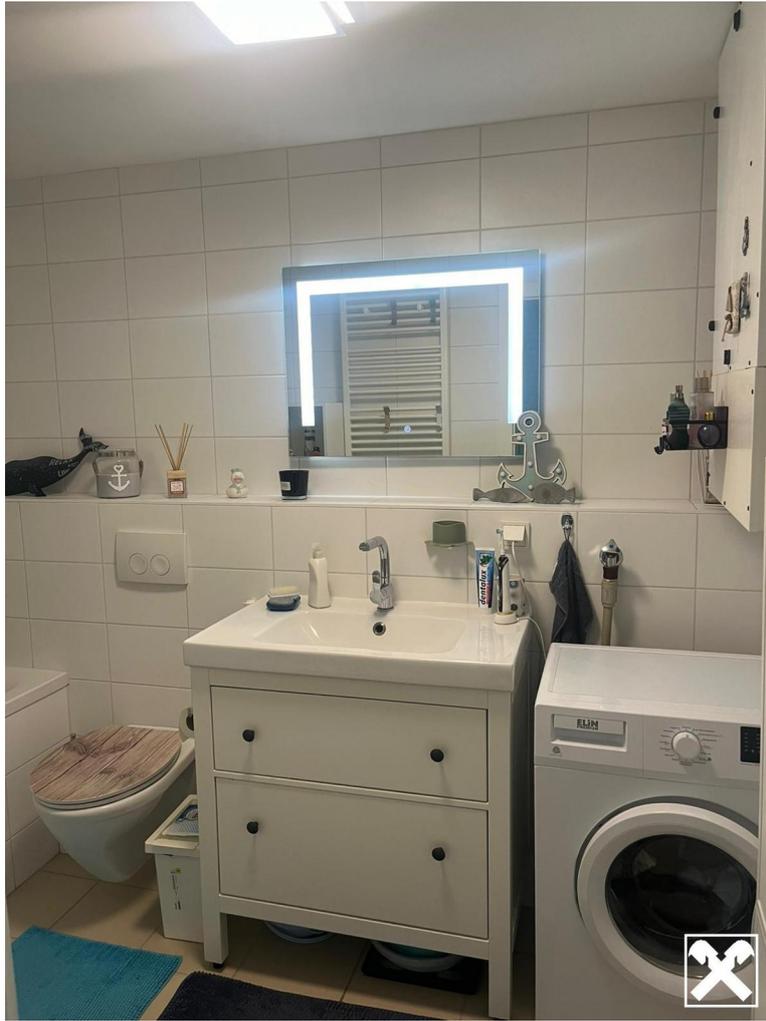
termin zur



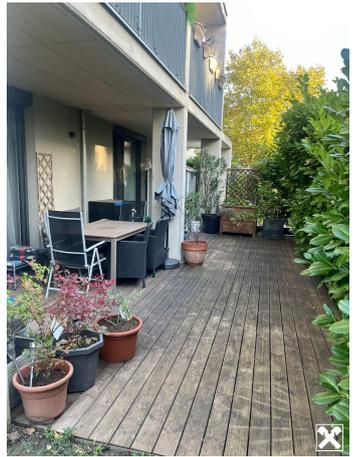


















"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**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

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige, neuwertige 2-Zimmer-Gartenwohnung im Eigentum mit Anlegereignung, schöner Terrasse sowie großem Eigengarten befindet sich in ruhiger Wohnlage in bester Gesellschaft im Herzen von Langenzersdorf und liegt im Erdgeschoss eines Mehrparteienwohnhauses mit vielen Vorzügen und bester Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung. Die Wohnung bietet eine herrliche Wohnlage mit allen Vorzügen städtischen Wohnens in sehr naturnaher Wohnlage und gleichzeitig eine seltene Gelegenheit auf Erwerb einer Gartenwohnung im Eigentum.

Besonders hervorzuheben ist der imposante Terrassenbereich mit angrenzendem, großen Eigengarten, welcher sowohl vom Wohnsalon als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Wohlfühlwohnung, sowohl als Anlage, als auch zum selbst einziehen, spricht, sind die geringen Betriebs- und Erhaltungskosten sowie die Zusatzausstattung mit einer effizienten Klimaanlage für besonders heiße Tage.

Bequem erreichen Sie über den zentralen Eingang diese außergewöhnliche Wohlfühlwohnung im Erdgeschoss. Sämtliche Wohnwünsche werden auf den 46m<sup>2</sup> durch ein zentrales Vorzimmer mit zentralem Zugang zu sämtlichen Räumlichkeiten, dem großzügigen Wohnsalon mit vorgelagerter Terrasse und Garten und gut dimensionierter, offener Küche mit Einbauküche inkl. sämtlicher Markengeräte und integriertem Essbereich, einem Schlafzimmer sowie dem Badezimmer mit Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss und einem WC erfüllt.

Beheizt wird die gesamte Wohnung anhand einer Fußbodenheizung mit Fernwärme. Die Warmwasseraufbereitung wird modern und energieeffizient von einer Solaranlage unterstützt. Ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und den im Kaufgegenstand enthaltenen Tiefgaragenparkplatz im Eigentum sowie weiteren Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung jedenfalls sichergestellt.

Alles in allem gelangt hier eine echte Traumwohnung mit Garten und vielen Vorzügen und Anlegereignung 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.**