

## zentral gelegener 4 Zimmer-Wohnraum inklusive Garagenplatz



Wohnraum

**Objektnummer: 960/71864**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	83,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,87 €
<b>Heizkosten:</b>	90,97 €
<b>USt.:</b>	32,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

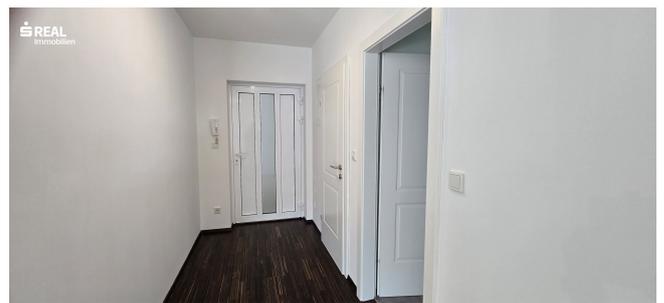
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

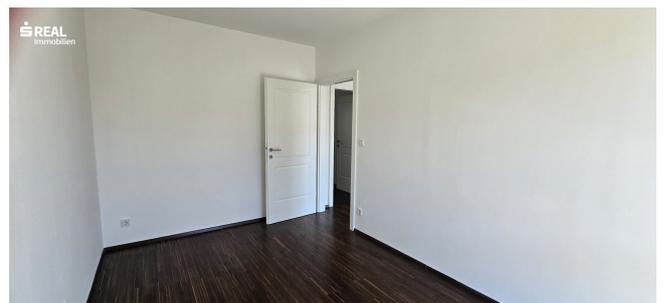


**Mag. Karin Jama**

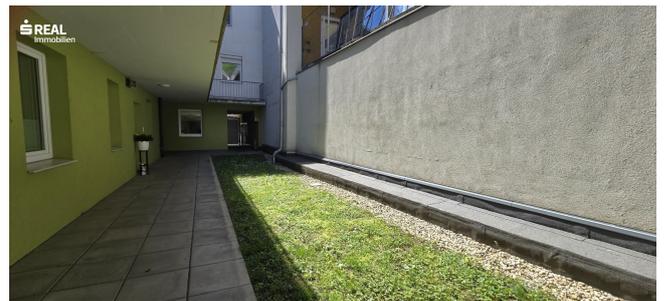
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1





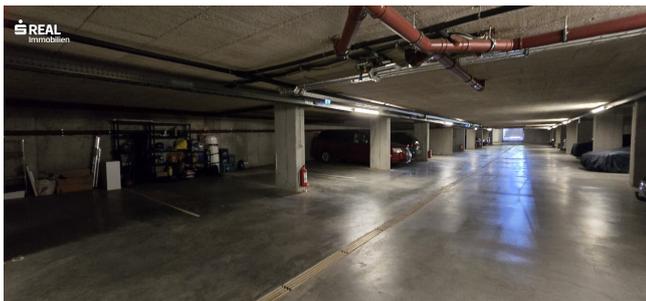




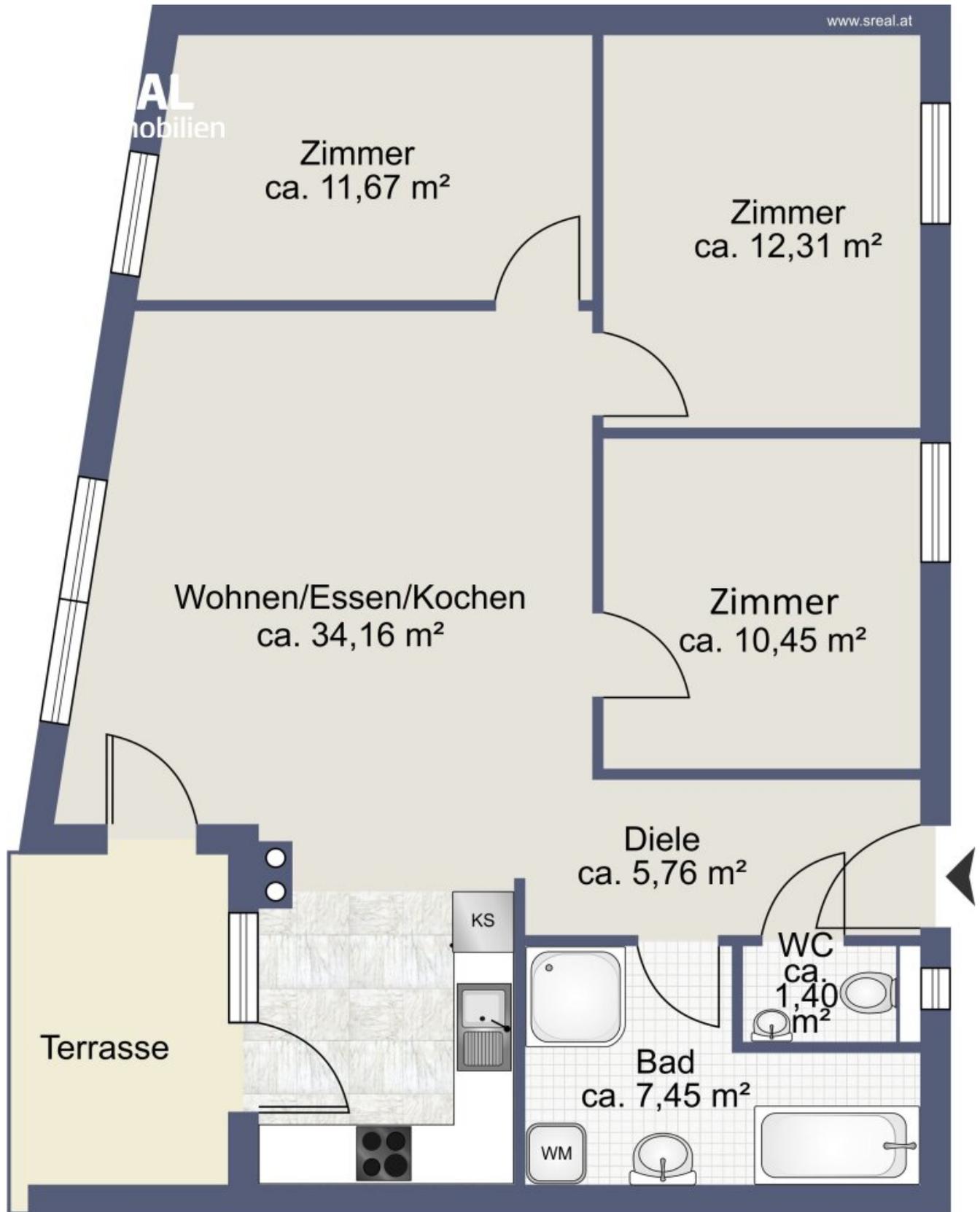












## Skizze Wohnung



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

**Facts: top ausgestattete DAN-Küche - großzügiges Badezimmer - große Terrasse - Tiefgaragenparkplatz - Klimaanlage - Wohnraumlüftung - Kellerabteil**

Diese **attraktive ca. 83 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung** im **1. Liftstock** bietet die perfekte Lage in der **Nähe von Wien**. Genießen Sie die **schnelle Anbindung an die Stadt**.

Das **durchdachte Raumkonzept lädt zum Chillaxen** ein!

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- großzügiges Badezimmer mit Spiegelwaschtisch, **Walk-in-Dusche und Badewanne**
- Toilette mit Handwaschbecken
- offene, volleingerichtete DAN-Küche
- Wohn- Essbereich mit Ausgang auf die **große, südseitige Terrasse**
- 2 Zimmer in den Innenhof
- 1 helles Zimmer straßenseitig

### Extras:

- **Klimagerät mit WLAN-Steuerung**
- **Wohnraumlüftung**
- Einlagerungsraum

- Badezimmer mit **Walk-in Dusche und Badewanne** ausgestattet
- große, französische Fenster

Die kleine Wohnhausanlage wurde **2015** erbaut und ist in einem **sehr gepflegten Zustand**.

Der Bodenbelag in den Nassbereichen und Küche besteht aus **Steingut**. Die restlichen Wohnräume sind mit **Parkett** ausgestattet.

An den beiden Hofseitigen Zimmern befinden sich **Außenrollos**.

Im Wohnungseigentum sind zudem ein **Tiefgaragenstellplatz** und **Einlagerungsraum** enthalten. Es befinden sich auch zahlreiche Parkplätze für Besucher in unmittelbarer Nähe.

Die **Beheizung** erfolgt effizient und umweltfreundlich durch eine **Hauszentralheizung**, die mit **Pellets** befeuert wird.

Die Hausanlage besitzt 2 Eingänge, daher ist auch ein bequemes Nachhause kommen von der **verkehrsberuhigten Seite** möglich. Dort befindet sich auch ein wunderschöner **Kinderspielplatz**.

#### **Lage und Infrastruktur:**

Die Immobilie befindet sich in **zentraler Lage in Langenzersdorf, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze** entfernt. Der nächstgelegene **Billa** und der **MANN-Bäckerei** sind in **Sichtweite** entfernt und bequem zu Fuß erreichbar.

Die **Bushaltestelle vor der Haustür** bringt Sie gemütlich **Richtung Wien oder Korneuburg**.

Das Stadtzentrum von Korneuburg ist in ca. 8 Autominuten erreichbar und bietet zahlreiche **Restaurants, Cafés** und **Geschäfte**.

Das **Naherholungsgebiet in der Au** bietet zahlreiche Möglichkeit zum Radfahren, Laufen und Chillen.

**Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Lebensqualität und urbaner Nähe.**

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3114893?accessKey=6889>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

#### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

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 [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at) oder telefonisch 0664 8385891. Ich freue mich auf Ihren Anruf und eine Besichtigung!**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.