

**\*NEUER PREIS\* - TRAUMHAFTE  
DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT LOGGIA IN  
LANGENZERSDORF**



**Objektnummer: 145475**

**Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

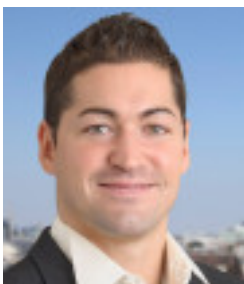
<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,80 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	499.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,35 €
<b>USt.:</b>	26,04 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten 286,39 Rücklage 140,84 Gesamt 427,23

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

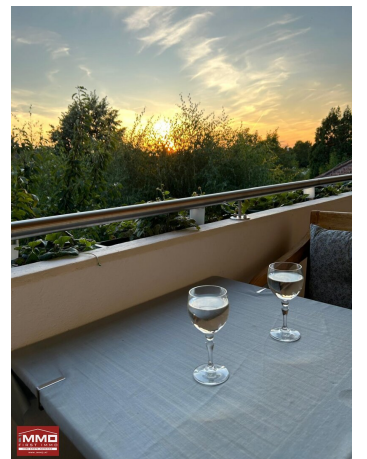
## Ihr Ansprechpartner

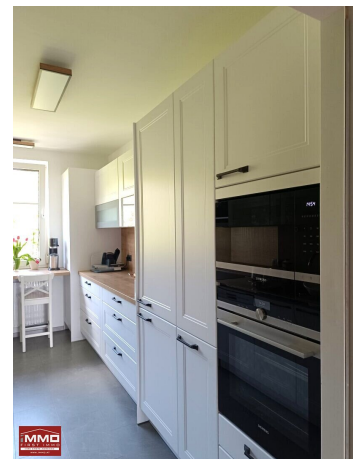


**Rudolf Kosa**

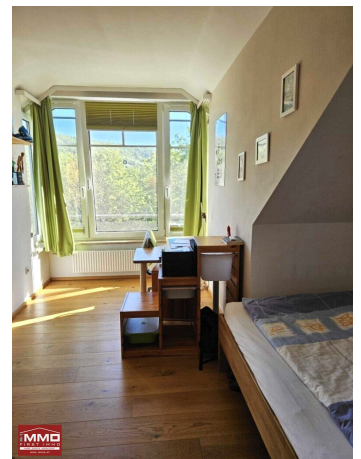
1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO  
Heiligenstädter Lände 29/2. OG















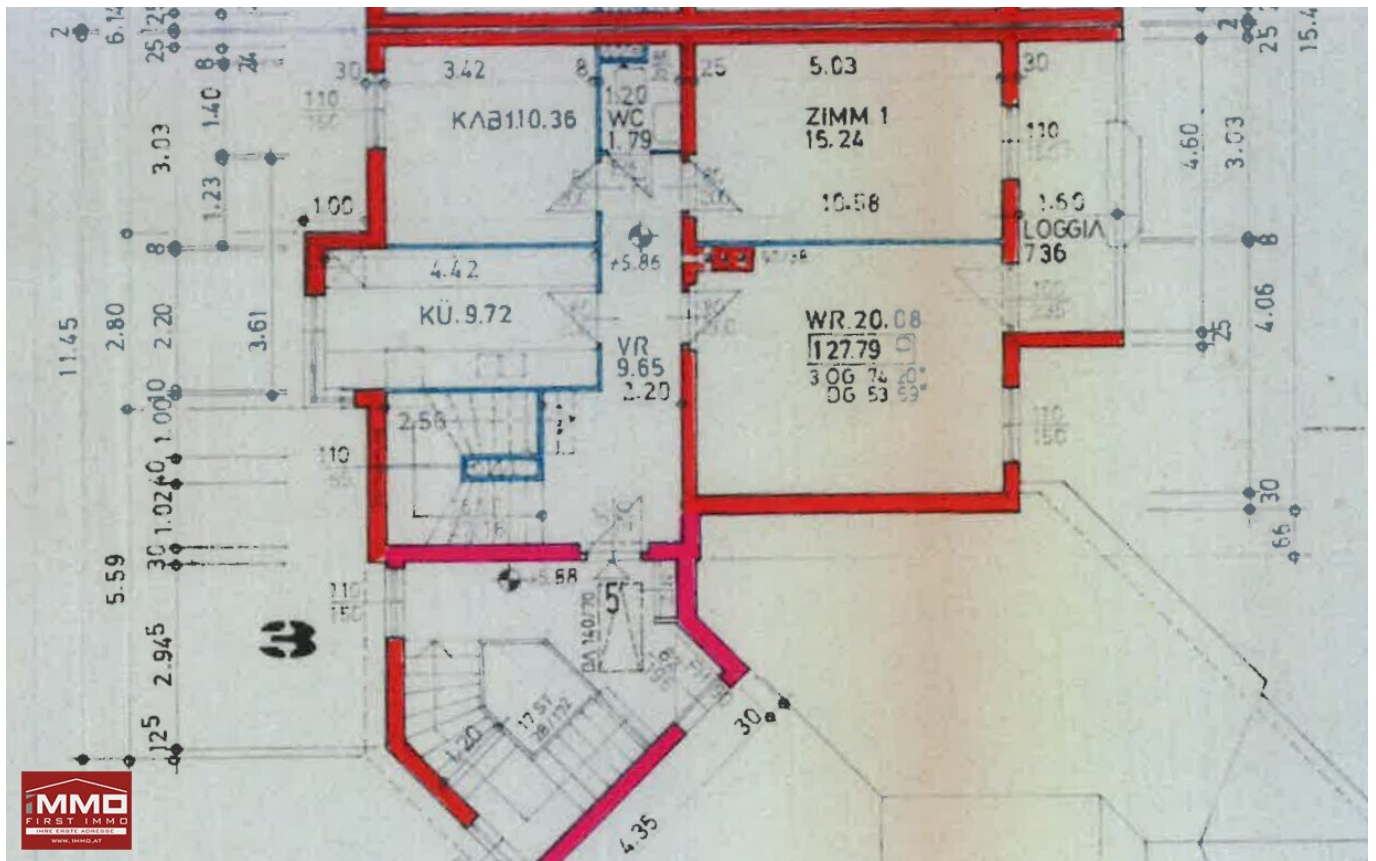




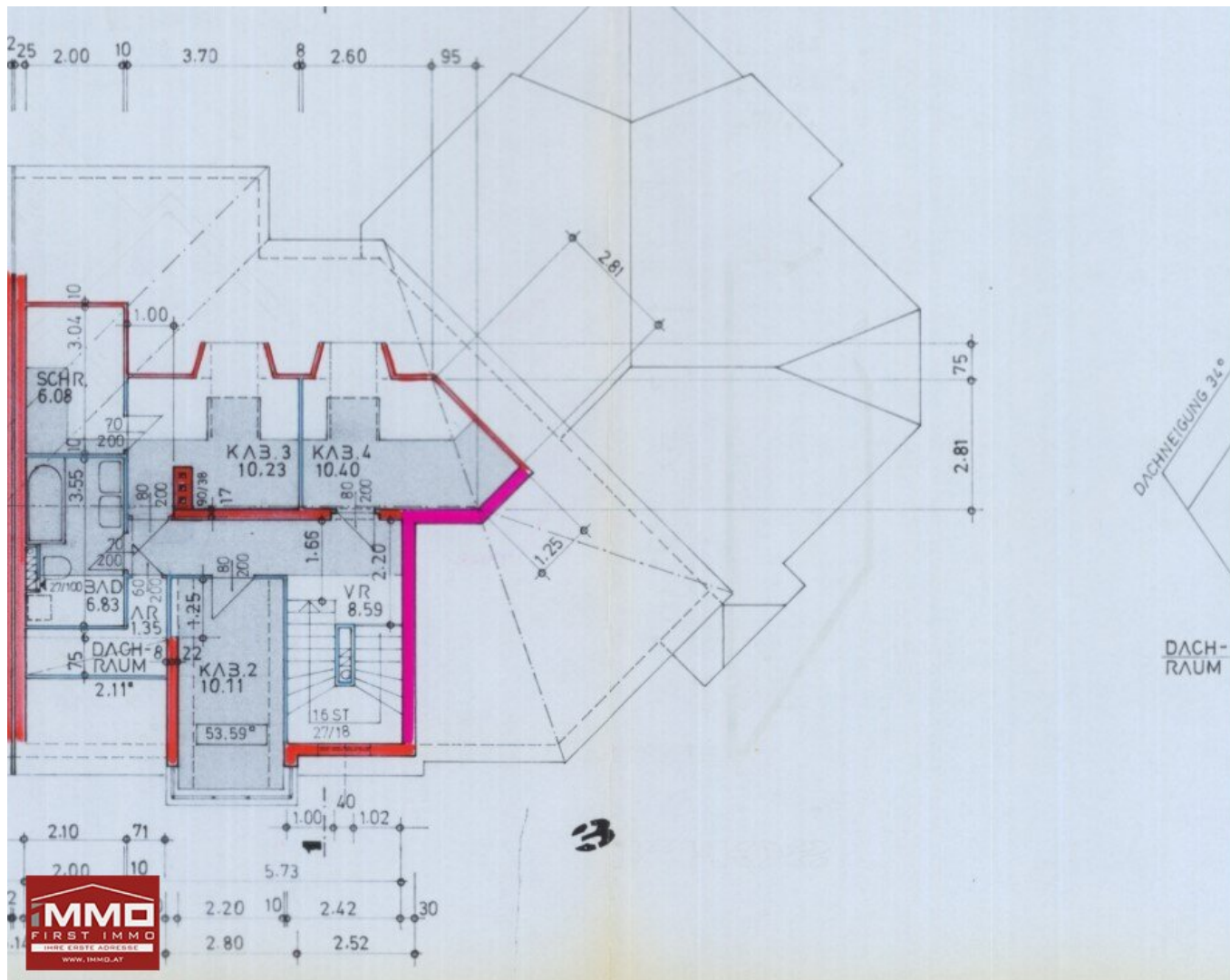












## Objektbeschreibung

### **Entdecken Sie Ihre Traumwohnung im idyllischen Langenzersdorf – eine moderne Dachgeschosswohnung, die keine Wünsche offenlässt!**

Diese großzügige Wohnung im Dachgeschoss bietet Ihnen mit ihren 127,8 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen ausreichend Platz für die gesamte Familie oder kreative Raumgestaltungen.

Mit insgesamt 6 Zimmern auf zwei Ebenen ist sie , für individuelles Wohnen und Arbeiten , perfekt geschnitten.

Die Immobilie wurde kürzlich modernisiert und besticht durch ihren zeitgemäßen Stil.

Hochwertige Fliesen, eine Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt, und ein gemütlicher Schwedenofen schaffen eine einladende Atmosphäre.

Das Badezimmer mit Fenster und Badewanne ist großzügig dimensioniert und lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein.

Hier können Sie ungestört relaxen und neue Energie tanken.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen einen atemberaubenden Grünblick Richtung Klosterneuburg und über die umliegenden Gärten bietet.

Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden mit Freunden gemütlich auf der Loggia sitzen, während die Sonne untergeht – der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen.

Zusätzlich gehört ein ca 13m<sup>2</sup> Kellerabteil zur Wohnung, was Ihnen in der heutigen Zeit eine wertvolle Erleichterung im Alltag und zusätzlichen Komfort bietet.

In der Anlage stehen ein großzügiger Garten mit Sitzgelegenheit sowie ein Tischtennisraum, Fahrrad und Kinderwagenraum, Motorradabstellraum und eine Waschküche mit Waschmaschine/Trockner und Trockenraum zur Benutzung.

Es kann ein Parkplatz angemietet oder im Eigentum erworben werden.

Die Lage in Langenzersdorf ist, wie man es sich direkt an der wiener Stadtgrenze erwarten darf, sowohl ruhig als auch zentral und infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Sie haben eine hervorragende Verkehrsanbindung durch die Busverbindungen (Linie 850), die Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte wie Wien und Korneuburg bringen.



Ebenso günstig erreichbar sind die S-Bahn Stationen Langenzersdorf und Strebersdorf mit Schnellbahnanschluss Richtung Wien, Flughafen, Wr Neustadt, Korneuburg, Hollabrunn und Retz.

Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse befinden sich mehrere Ärzte und Apotheken, Schulen, Kindergärten, ein Bau und Supermärkte, Cafes und eine Bäckerei in unmittelbarer Nähe.

Ein Einkaufszentrum (C21) , Möbelhaus, Baumarkt sowie Supermärkte und ein Schreibwarengeschäft in Gehweite bieten Ihnen zudem vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Fitnesscenter und das Naherholungsgebiet Seeschlacht mit einem Badensee und diversen Freizeitangeboten (Beachvolleyball, Basketball und Fussball Platz und Mountainbikestrecke etc) sowie einem netten Seerestaurant.

Kommen Sie und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit! Diese Dachgeschosswohnung in Langenzersdorf ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein neues Zuhause, in dem Sie Ihre Träume verwirklichen können.

Der Kaufpreis von 499.500,00 € spiegelt den Wert dieser einzigartigen Immobilie wider.

Betriebskosten	256,87 €
----------------	----------

Reparaturrücklage	140,84 €
-------------------	----------

Gesamt	427,23 €
--------	----------

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne auch einen detaillierten Lagebericht zukommen.

**Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Rudolf Kosa jederzeit gerne unter 0676/844 752 201 oder unter [rk@1mmo.at](mailto:rk@1mmo.at) zur Verfügung!**

**Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einen Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)**

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.1mmo.at](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](https://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](https://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA](https://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen USt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**



Bank <1.500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <5.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap