

## **DACHGESCHOSS MIT HERRLICHEN TERRASSEN & FERNBLICK**



**Objektnummer: 3487**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

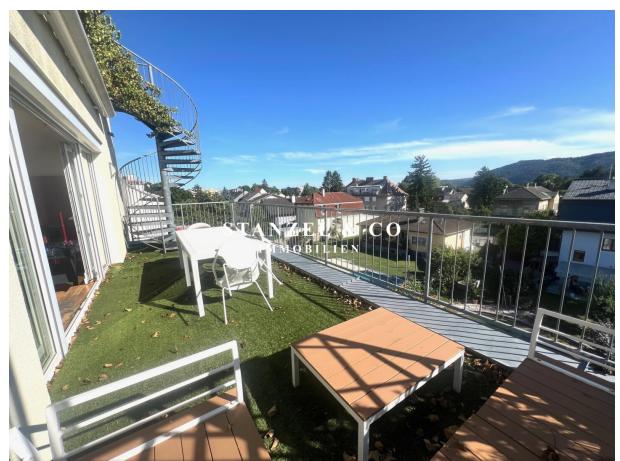
## Ihr Ansprechpartner

### Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

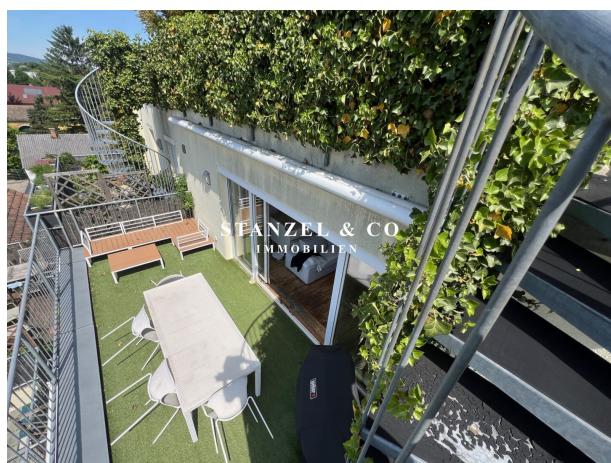
T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













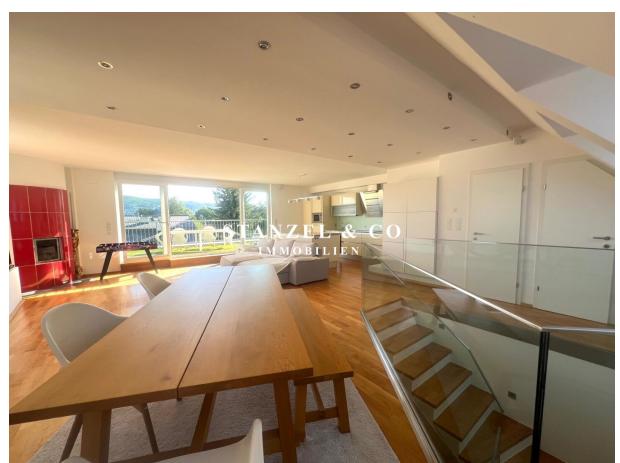


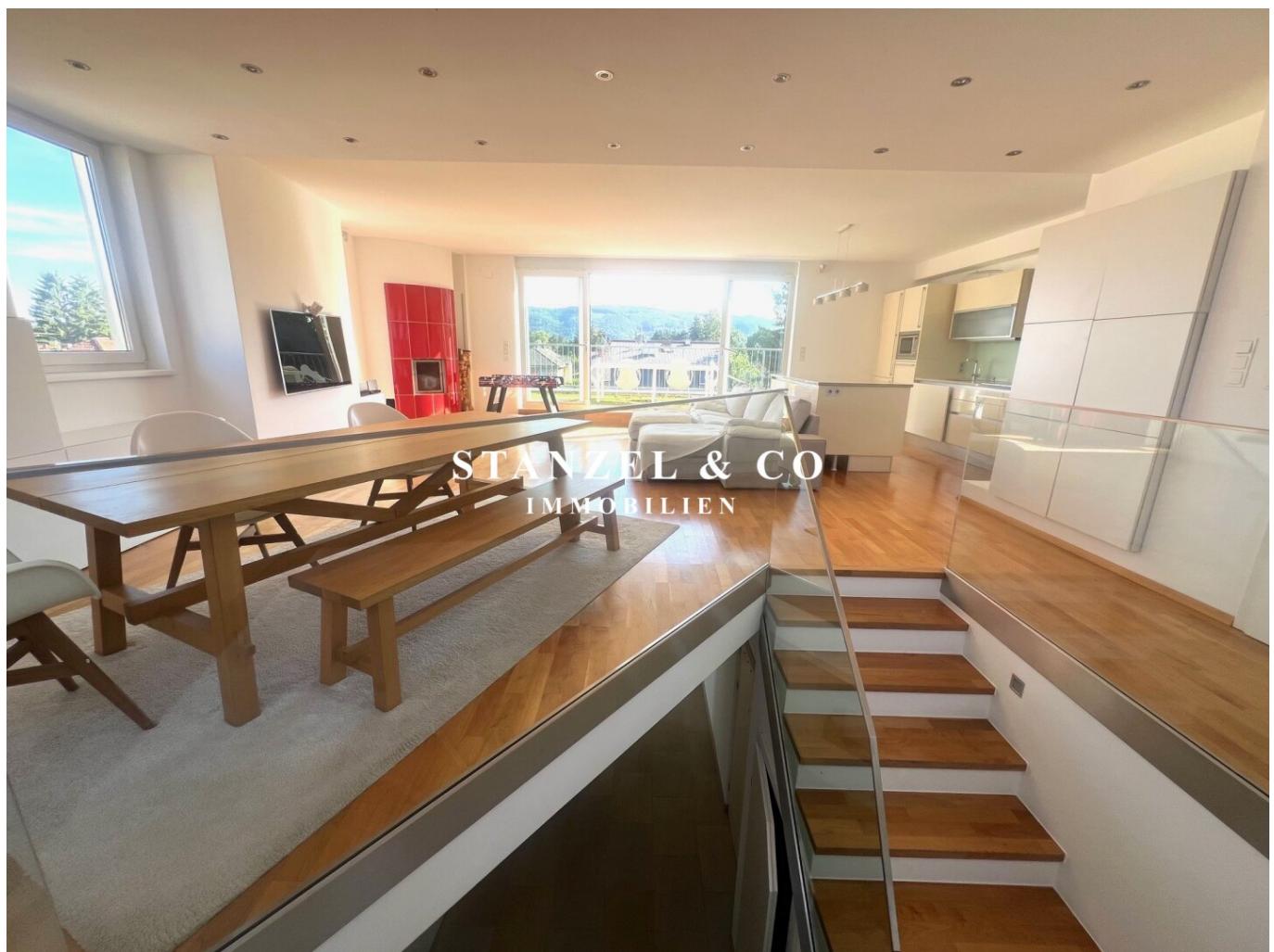


STANZEL & CO  
IMMOBILIEN





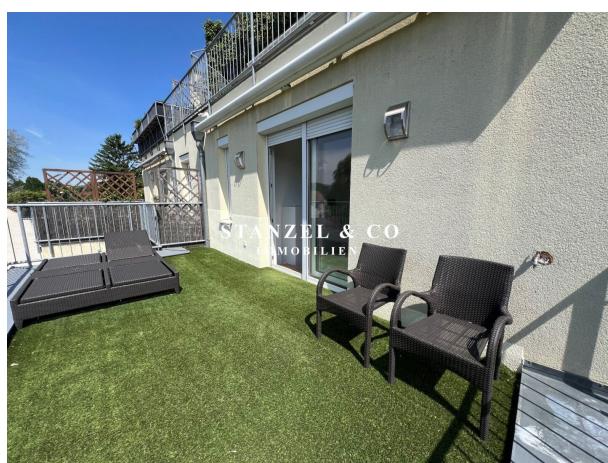




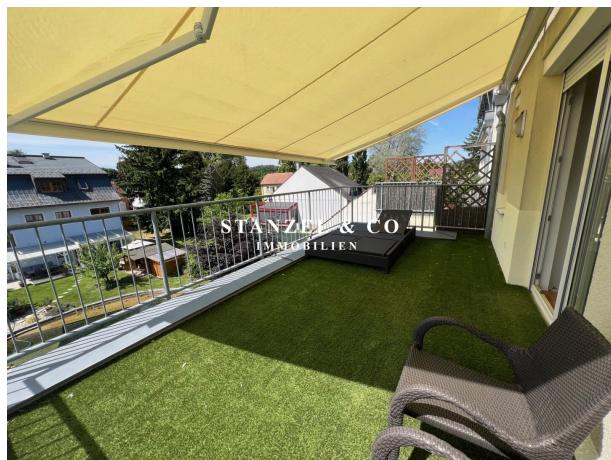






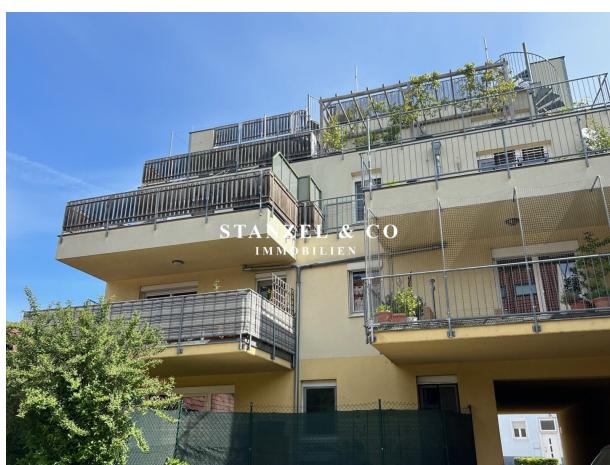












# Objektbeschreibung

## MODERNE MAISONETTE

( BJ 2005 )

**Traumhafter Rundumblick - vom Bisamberg bis zum Leopoldsberg**

**129m<sup>2</sup> Dachgeschoß-Maisonette in zentraler Grünruhelage, mit großzügigen 44m<sup>2</sup> Südwestbalkonen und 57m<sup>2</sup> großer Dachterrasse sowie PKW-Stellplatz.**

**( Vorzimmer, 2 Südwestbalkone, Dachterrasse, Wohnesszimmer, offene Küche, 2 Schlafzimmer, begehbarer Garderobe, Badezimmer, 2 Abstellräume, Wirtschaftsraum, 2 WCs, Kellerabteil & PKW-Stellplatz )**

**---- 2. Liftstock + Dachgeschoß ----**

**2. Obergeschoß - ca.: 67,88 m<sup>2</sup>:**

Vom Vorzimmer gelangt man in das 14m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit anschließendem 18m<sup>2</sup> großen, südwestseitigen Balkon und einer 9m<sup>2</sup> großen begehbarer Garderobe mit Tischlereinbauten.

Das zweite Schlafzimmer ist 16m<sup>2</sup> groß und orientiert sich nach Osten. Das große Badezimmer ist mit einem Fenster, einer Eckbadewanne, einer Glasdusche + Regenduschkopf, Handtuchtrockner, Doppelwaschtisch + Unterschrank und Spiegel ausgestattet.

Des Weiteren gibt es einen Abstellraum und einen Wirtschaftsraum mit Fenster und Waschmaschinenanschluss.

Das WC mit Fenster verfügt über ein Handwaschbecken, ein Urinal und ein Bidet.

**Loftartiges DG - ca.: 60,74m<sup>2</sup>:** Das sonnige Wohnesszimmer mit moderner, offener Küche, einem Kamin und Zugang zum schönen 26m<sup>2</sup> großen Südwestbalkon, ist 57m<sup>2</sup> groß und hat einen traumhaften Weitblick.

Die offene Küche, der Marke EWE mit Markengeräten, verfügt über ein Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug, Mikrowelle, eine Kühlgefrierkombination, Kochinsel und Backrohr.

Des Weiteren gibt es einen Abstellraum sowie ein separates WC mit Waschbecken, Spiegel und elektrischer Entlüftung.

Der 26m<sup>2</sup> große südwestseitig orientierte Balkon verfügt über ausreichend Platz um einen Essplatz einzurichten und ist durch eine Wendeltreppe mit der schönen Dachterrasse verbunden.

#### **Dachterrasse - ca.: 56,84 m<sup>2</sup>:**

Die traumhafte 57m<sup>2</sup> große Dachterrasse hat einen schönen Rundumblick und ist teils als Dachgarten genutzt.

Es gibt einen Outdoor-Jacuzzi.

Der Wohnung ist ein **ca. 6,27m<sup>2</sup> großes Kellerabteil** und ein **PKW-Stellplatz** zugeordnet.

#### **HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE**

**Infrastruktur:** In wenigen Schritten gelangt man zum Hauptplatz hier befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und Lokale. Den Bahnhof Langenzersdorf erreicht man in ca. sieben Minuten zu Fuß, die Autobahnanschlussstelle in ca. fünf Minuten mit dem Fahrzeug. Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung sehr ruhig, da sie innenhofseitig liegt.

Langenzersdorf bietet Kindergärten, diverse Schulen (Volksschule, Mittelschule, Musikschule) und Arztpraxen. Im angrenzenden 21. Wiener Gemeindebezirk befinden sich bekannte Schulzentren wie z.B. jenes der Schulbrüder in Strebersdorf. Gastronomiebetriebe sowie gemütliche Heurige direkt im Ort und in der Nachbarschaft laden zum Genießen ein. Sogar ein kleines, feines Museum hat Langenzersdorf zu bieten: Schwerpunkt der Ausstellung bildet das Werk des Jugendstil-Bildhauers Anton Hanka.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **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 <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap