

**Direkte Wien-Nähe und atemberaubender Fernblick!
Premium-Lage Langenzersdorf!**



Die Aussicht

Objektnummer: 4814

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1983
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,36 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	16,38 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	770.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kisch

Perfect Deal Immobilien OG
Ocwirkgasse 9/4/1
1210 Wien

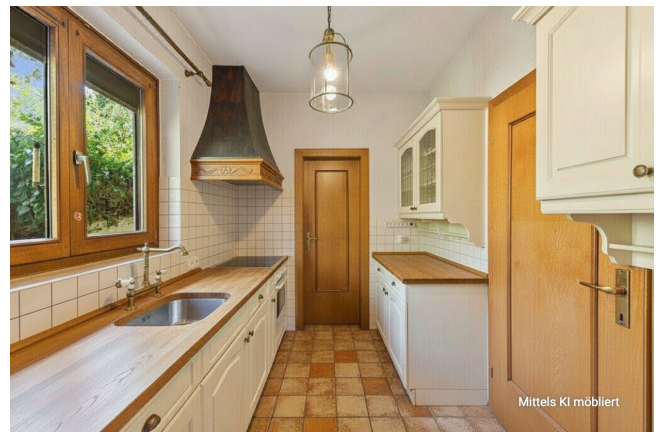
T +43 699 172 00 604

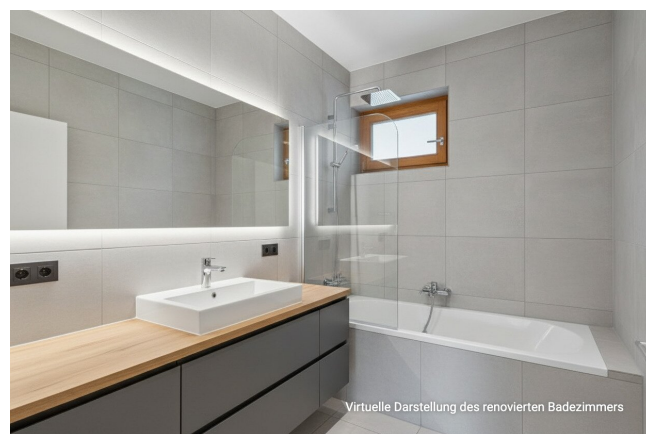
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





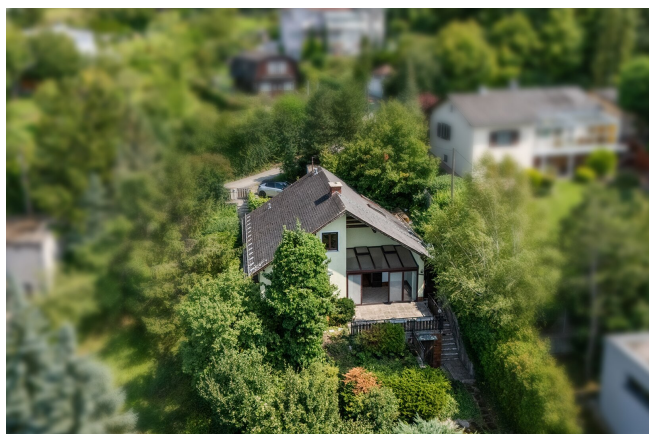




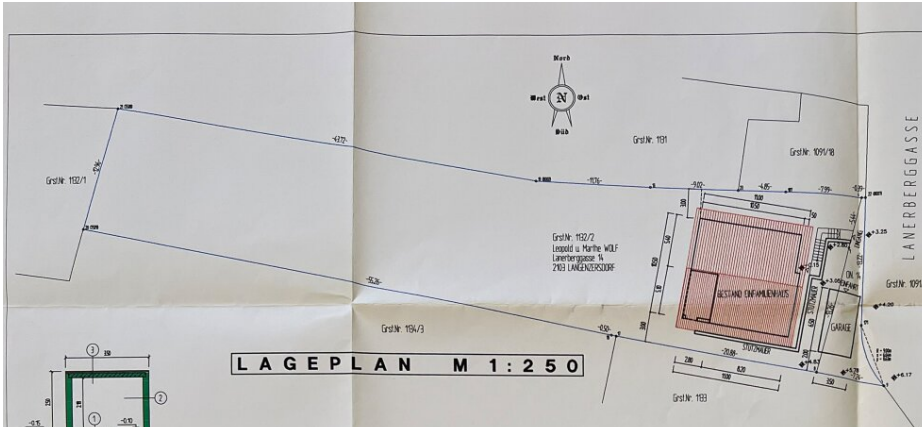






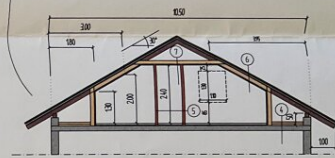




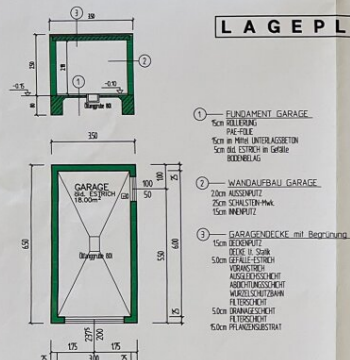


LAGEPLAN M 1:250

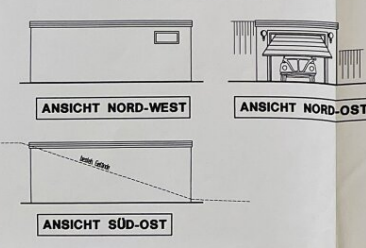
- ① DECKE über EG k=0.99 W/m²K
15cm BETONPLATE
10cm TE-WOPS 1
80cm TE-WOPS 8
- ② DACHSCHRÄGE k=0.17 W/m²K
BRÄNN-SCHÜTTEN
30cm DREHSTÄTTUNG
50cm KONSTRUKTION
DACHPAPPE
24cm HOLZSTÄHLE
10cm SPÄHLEN
10cm WÄRMEDÄMMUNG
50cm DREHSTÄTTUNG
50cm HOLZBOIS, geschichtet
24cm LÄTTUNG
15cm GEF-PLATTE
- ③ NICHT-TRAG. MWk. k=1.79 W/m²K
15cm Mauerwerk
10cm ZWISCHENWÄNDE
15cm Mauerwerk



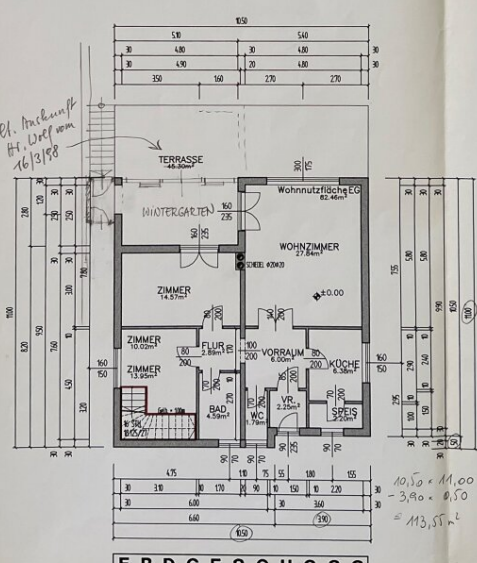
SCHNITT A-B



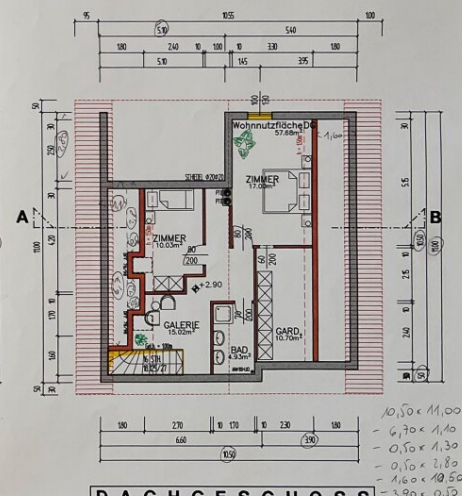
GARAGE



St. Anthon
H. Dorfmann
16/3/88



ERDGESCHOSS

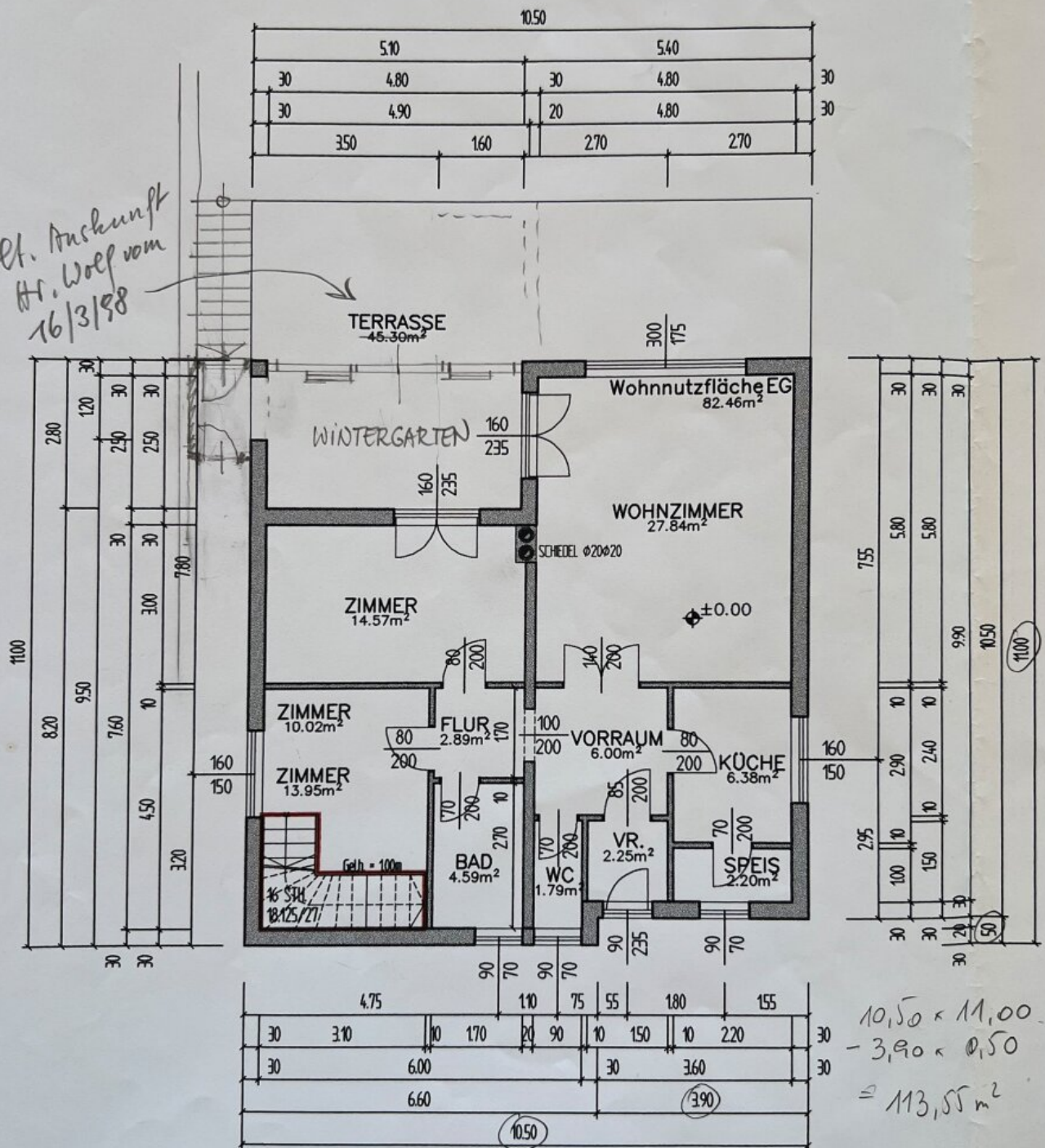


DACHGESCHOSS

10,50 x 11,00
- 3,90 x 0,50
= 11,35 m²

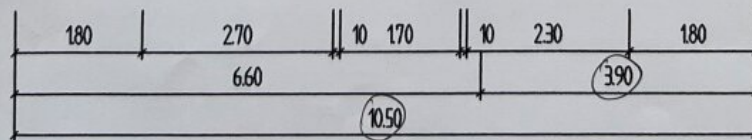
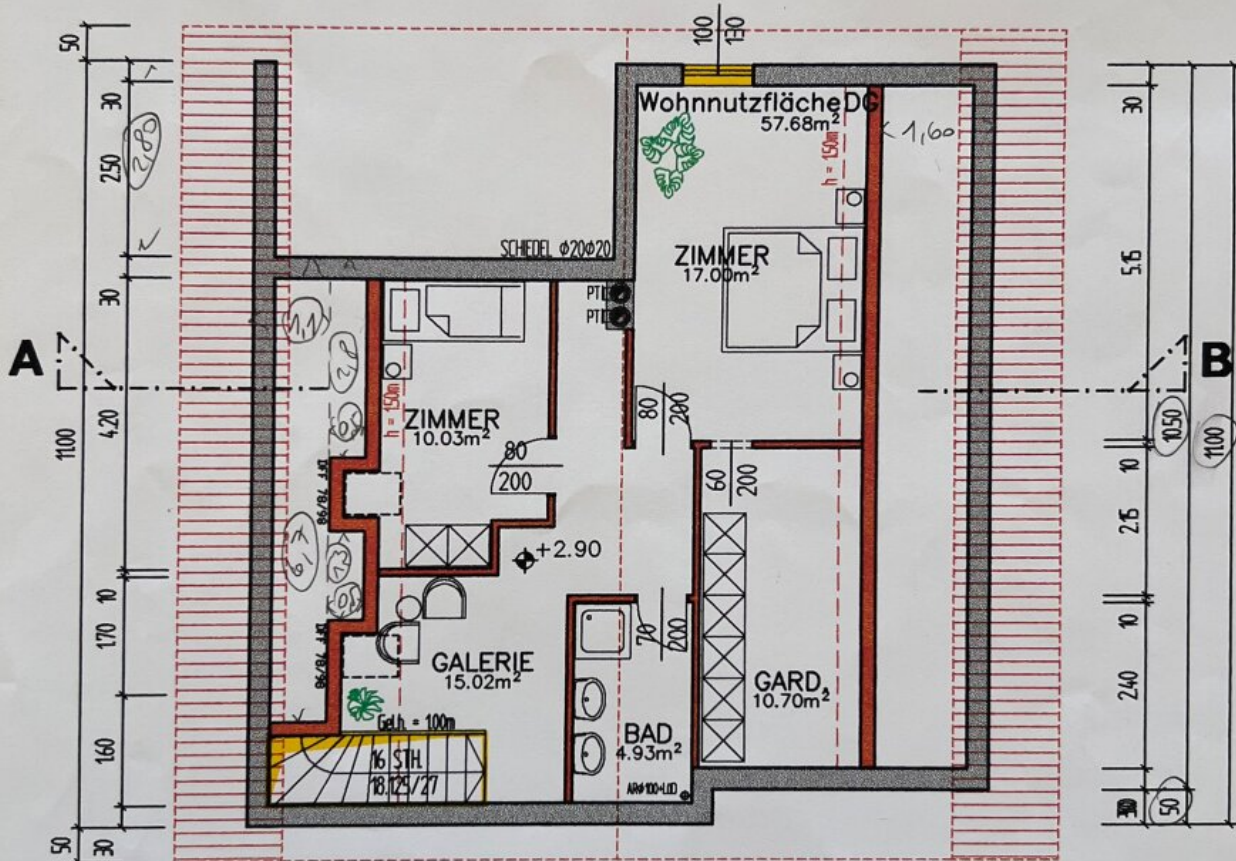
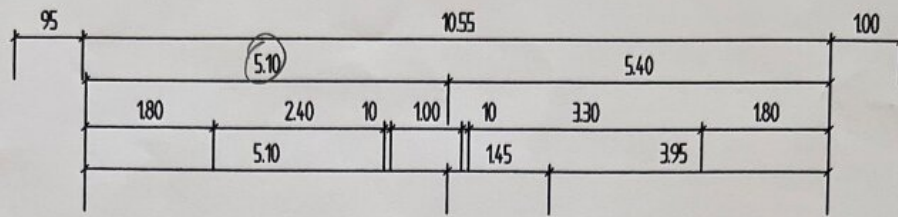
10,50 x 11,00
- 6,70 x 1,10
- 0,50 x 1,30
- 0,50 x 2,80
- 1,60 x 10,50
- 3,90 x 0,50
= 5,10 x 0,80

St. Anshunf
Hr. Wolf vom
16/3/98



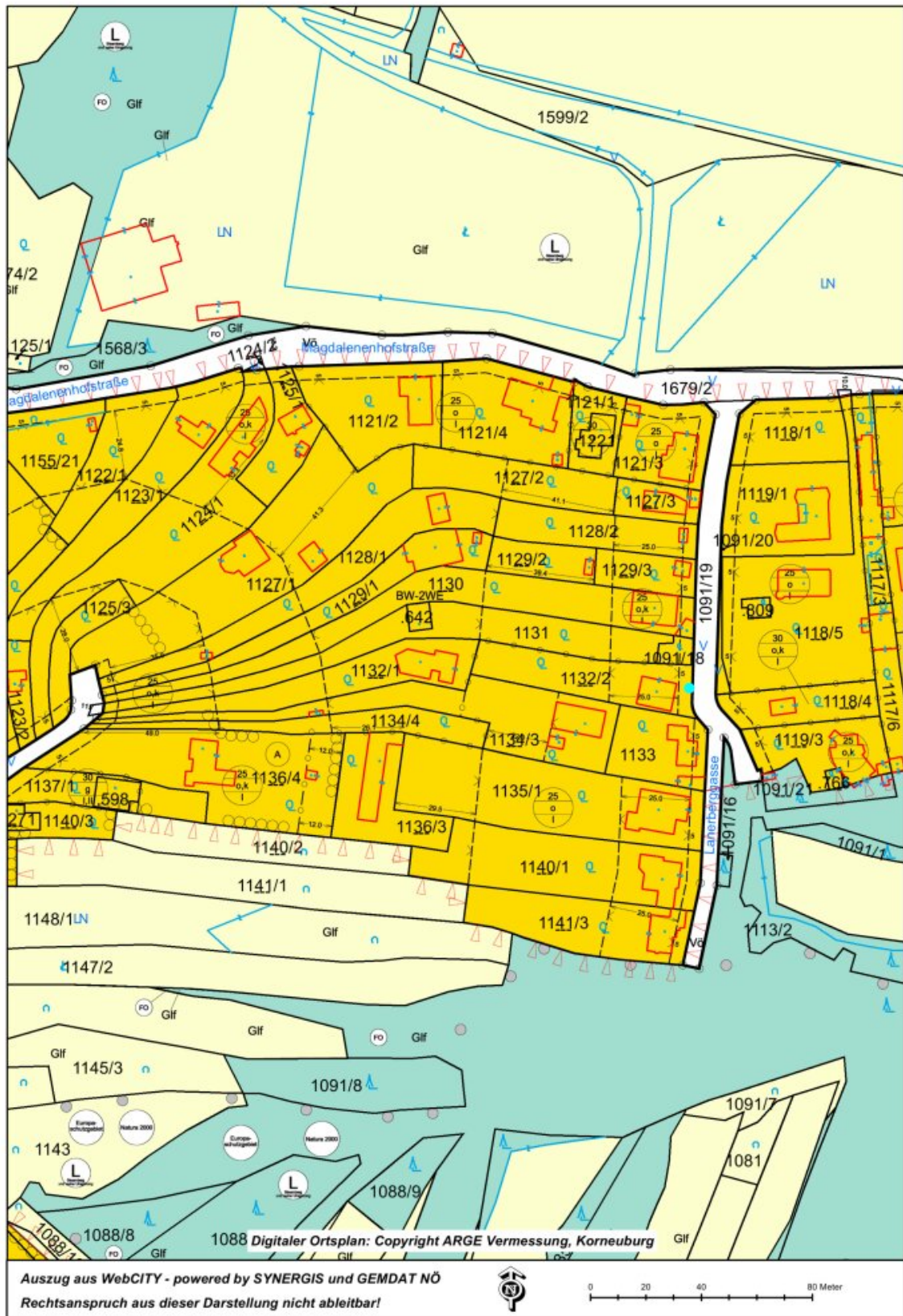
ERDGESCHOSS

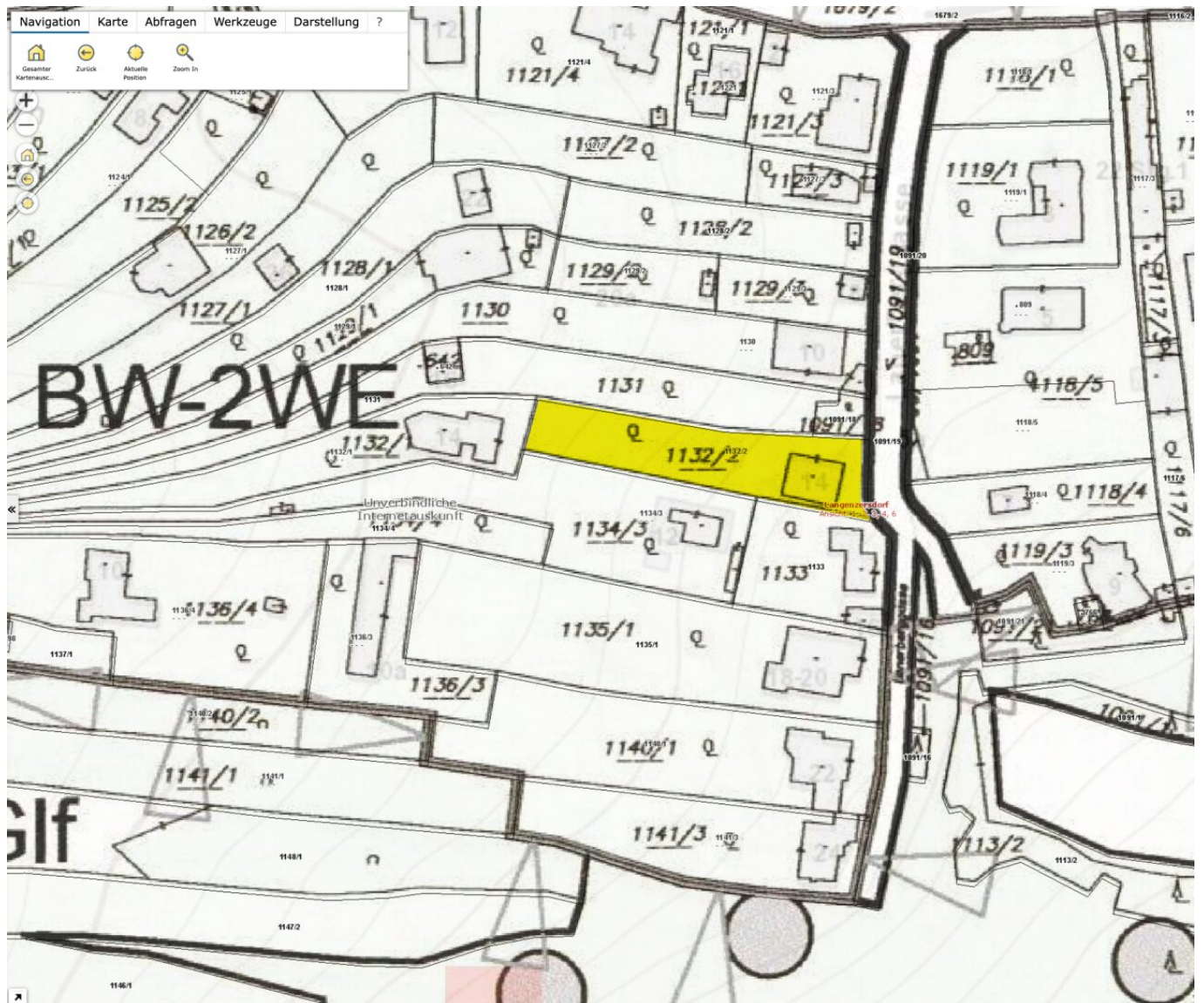
$$10,50 \times 11,00 - 3,90 \times 0,50 = 113,55 \text{ m}^2$$



DACHGESCHOSS

- 10,50 x 11,00
- 6,70 x 1,10
- 0,50 x 1,30
- 0,50 x 2,80
- 1,60 x 10,50
- 3,90 x 0,50
- 5,10 x 2,80 = 73,05





Objektbeschreibung

ANMERKUNG: *Es handelt sich um eine Verhandlungsbasis. Der endgültige Verkaufspreis kann tiefer oder höher sein, abhängig von den Angeboten, vorbehaltlich Zustimmung des Eigentümers.*

HIER GEHT'S ZUM VIDEO:

<https://www.youtube.com/watch?v=s2mgh6x2AH0>

Dieses Haus in der Lanerberggasse aus dem Baujahr 1983, war ursprünglich nur eingeschößig konzipiert. In den Jahren 1995-2000 wurde es aufgestockt und somit um die Dachgeschoßebene erweitert. Zusätzlich wurde eine Garage gebaut.

Mit seinem Fernblick über Klosterneuburg und seiner einzigartigen Lage im schönsten Teil von Langenzersdorf, ist es eine echte Rarität.

Die Wohnfläche von ca. 140m² ist aufgeteilt in 4 Zimmer, zwei Bäder und einige Nebenräume auf zwei Etagen. Große Fenster bieten sogar vom Wohnraum und dem Wintergarten aus einen wunderbaren Ausblick, der nur noch vom Terrassenblick übertroffen wird.

Das Herzstück des Hauses ist der wunderbare Kachelofen im Wohnzimmer, der nicht nur das Haus, sondern auch Herz und Seele wärmt. Wir haben den Wohnraum mittels KI möbliert, um Ihnen zu zeigen, wie gemütlich und wohnlich dieses Haus sein kann!

Natürlich ist hier gelebt worden und das 80er-Jahre-Haus benötigt viel Zuwendung. Doch egal, ob Sie es sanieren oder eine neue Immobilie errichten, danach besitzen Sie ein Juwel, das Sie wohl nie wieder hergeben möchten.

Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage und ist westlich ausgerichtet. So genießen Sie perfekt den Ausblick über Klosterneuburg, die Nachmittagssonne und den Sonnenuntergang auf der großen Terrasse!

AUF EINEN BLICK:

- Grundstücksbreite straßenseitig ca. 18m, Verjüngung auf ca. 14m Breite im Mittelteil, Gesamtlänge ca. 80m
- Baujahr ca. 1983

- Aufstockung in den Jahren 1995-2000
- Grundstücksfläche ca. 1.186m²
- Wohnfläche ca. 140m²
- 4,5 Zimmer
- Terrasse unterkellert
- Heizung: Elektroheizkörper und Kachelofen
- **Gasanschluß vor dem Grundstück**
- Garage
- Hanglage
- **Unverbaubarer Fernblick**
- Laut Online-Flächenwidmungsplan: **Bauklasse I, 25% Bebauung, offene Bauweise**

DIE LAGE:

Fantastisch! Langenzersdorf ist zu einem begehrten Platz am Stadtrand Wiens geworden. Immobilien in guter Lage sind hier rar und begehrt. Die Nähe zu Wien, bei gleichzeitig ländlichem Flair, ist eine wunderbare Melange!

DER KAUFPREIS:

€ 770.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie jetzt in den Genuss der **Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%).

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap