# Premium-Lage Langenzersdorf: Direkte Wien-Nähe und atemberaubender Fernblick!



So könnte es aussehen! (Mit KI möbliert)

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 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: D 127,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,64 Kaufpreis: 899.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**

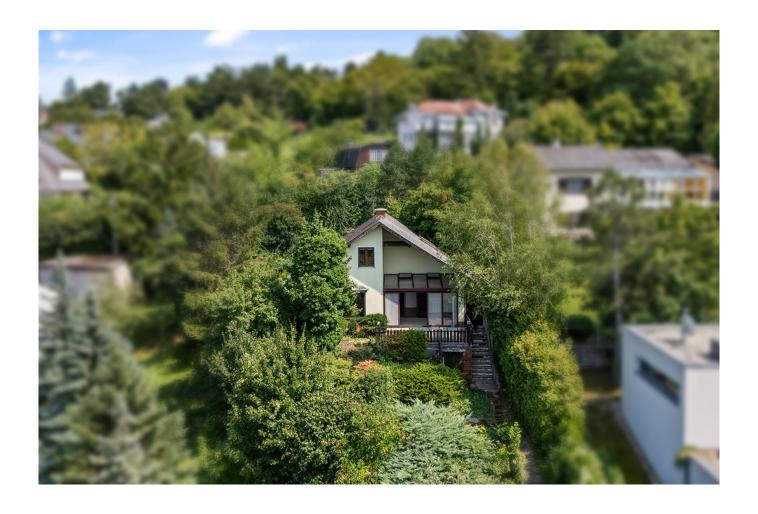


## **Thomas Kisch**

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.



















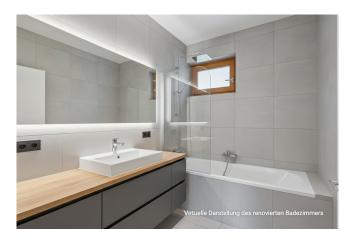
























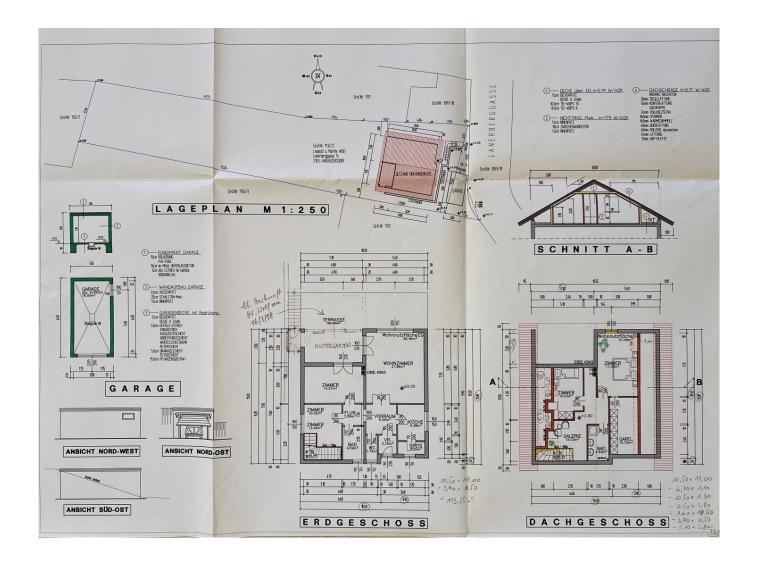


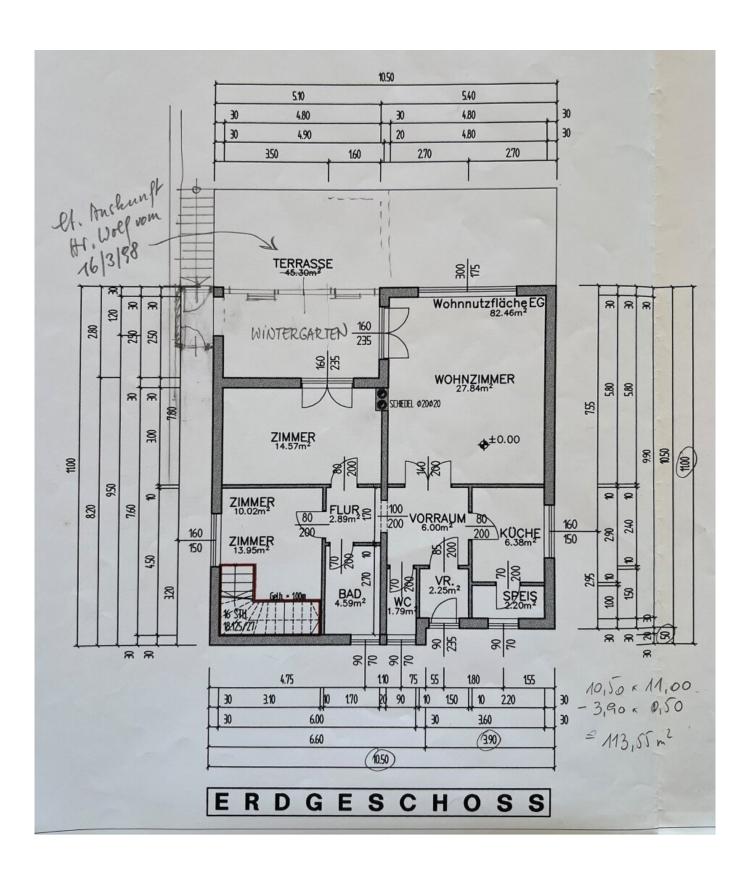


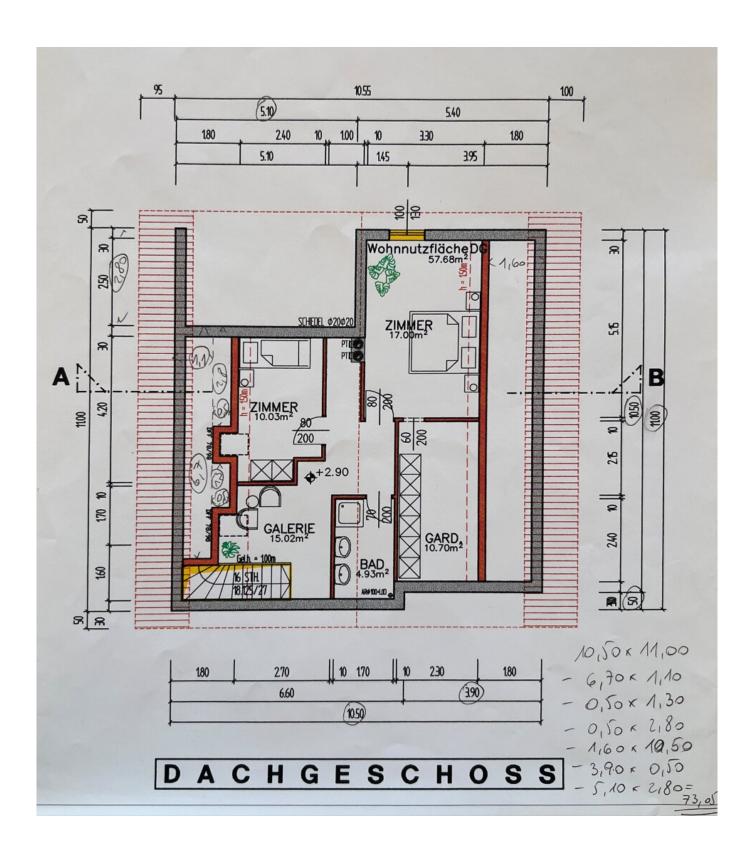


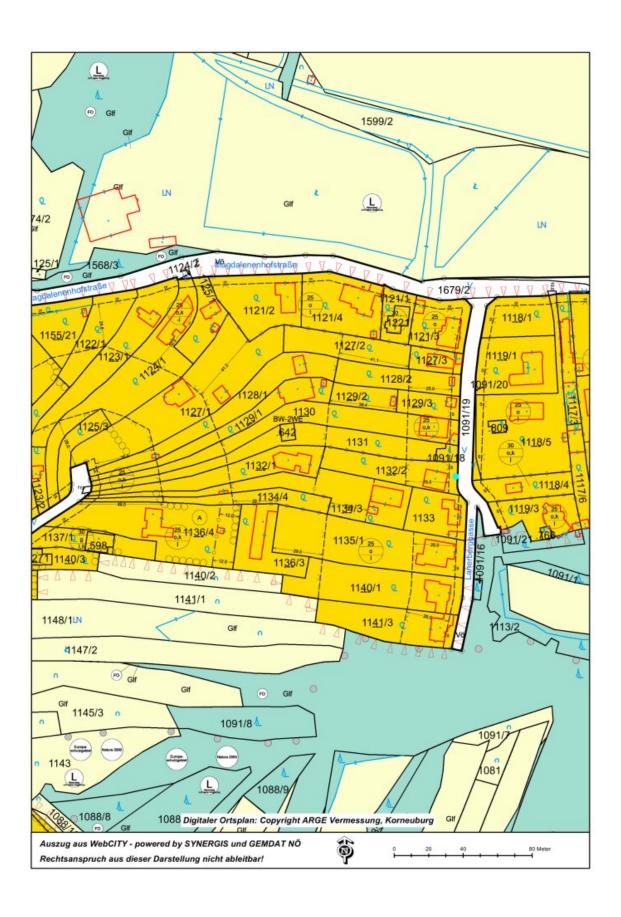












# **Objektbeschreibung**

## **HIER GEHT'S ZUM VIDEO:**

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

Dieses Haus in der Lanerberggasse aus dem Baujahr 1983, war ursprünglich nur eingeschoßig 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
Teilunterkellert
Heizung: Elektroheizkörper und Kachelofen
Gasanschluß vor dem Grundstück
Garage
Hanglage
Unverbaubarer Fernblick
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:
€ 899.000 (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