

**STADTRAND - TRAUMHAFTE 4 ZIMMER  
FAMILIENWOHNUNG INKL. GARAGE UND BALKON IN  
GRÜNLAGE**



**Objektnummer: 4766**

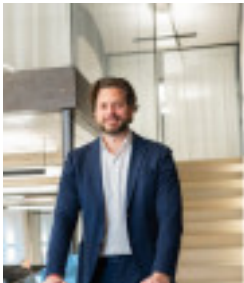
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Leopold-Barsch-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	110,80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	110,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	410.000,00 €
Betriebskosten:	226,34 €
USt.:	22,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**















Neutor  
Real Vertrieb

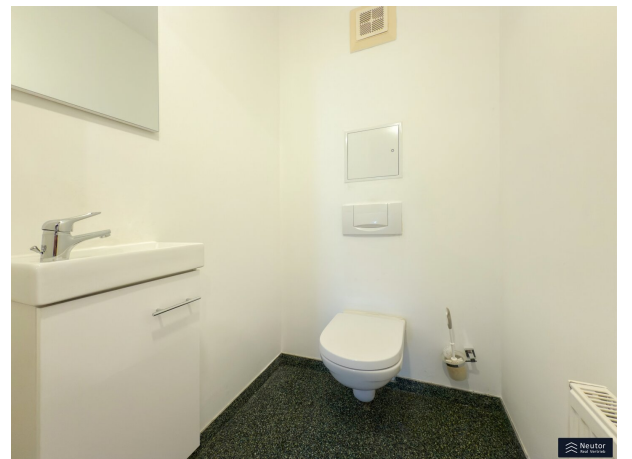


Neutor  
Real Vertrieb

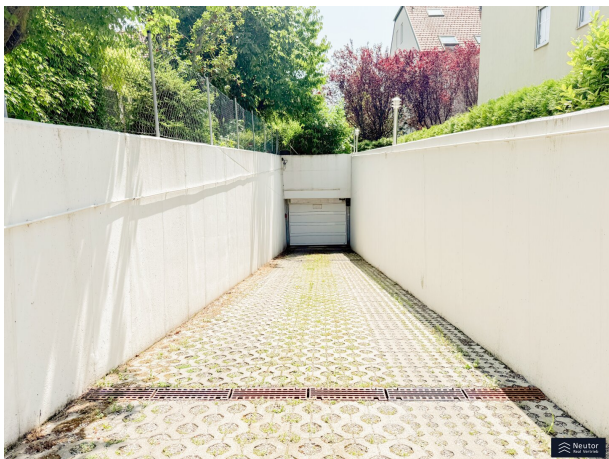


Neutor  
Real Vertrieb





















## Objektbeschreibung

Moderne 4-Zimmer-Wohnung in familienfreundlicher Grünlage nahe Wien. Mit top Infrastruktur und Verkehrsanbindung ideal für Familien, die Ruhe und Komfort suchen.

### Eckdaten

WNFL: ca. 103,30 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 7,50 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Aussen Rollos: ja

Bad: 1, Badewanne und Dusche

WC: 1, separat

Küche: ja, voll möbliert mit Fenster

Abstellraum: ja

Kellerabteil: ja

Trockenraum: ja

Fahrradraum: ja

Tischtennisraum: ja

Stock: 1. Stock

Lift: ja

Tiefgarage: ja

### Beschreibung

**Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Außenrollos in familienfreundlicher Grünlage**



Diese einladende 4-Zimmer-Wohnung in Langenzersdorf, direkt an der Wiener Stadtgrenze, verbindet Ruhe und Stadtnähe – ideal für Familien. Umgeben von Grünflächen bietet die Lage optimale Bedingungen für Kinder und Erholung. Über den geräumigen Vorraum mit robustem Bodenbelag und Platz für eine Garderobe gelangen Sie in zwei flexible Zimmer, perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer. Hochwertiger Parkettboden durchzieht die gesamte Wohnung, und alle Fenster sind mit modernen Außenrollos ausgestattet, die für optimalen Licht- und Sichtschutz sorgen. Die separate, voll ausgestattete Einbauküche führt ins großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zu einem einladenden Balkon – ideal für Familienmomente und Entspannung im Freien. Ein Highlight ist das dritte Zimmer mit modernem en-suite Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und Dusche. Das Wiener Zentrum erreichen Sie in nur 20 Autominuten, während nahegelegene Grünflächen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten bieten. Eine perfekte Wohnung für Familien, die Natur und Stadt verbinden möchten!

## **Kosten:**

Kaufpreis: € 410.000,- excl. Garagenstellplatz

Garagenstellplatz: € 20.000,- verpflichtend zu Erwerben

Betriebskosten: ca. € 340,60,- inkl. Rep.-Rücklage, USt.

Betriebskosten Garage: € 26,35,- inkl. Rep.-Rücklage, USt.

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

## **Lage + Infrastruktur**

Die Doktor-Leopold-Barsch-Straße in Langenzersdorf liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Gegend an der Wiener Stadtgrenze, umgeben von Grünflächen.

Supermärkte (Billa, Spar), Bäckerei und Apotheke sind fußläufig erreichbar. Das Ärztezentrum

Leopoldau (MED 21) und das Zentrum für seelische Gesundheit bieten top medizinische Versorgung. Kindergärten, ein Hort, Spielplätze und die Volksschule Langenzersdorf sichern den Familienalltag.

Wien Zentrum in ca. 20 Autominuten. S-Bahn (Wien Leopoldau, S1, S2, S7, S8, S9), U-Bahn (Leopoldau, U1) und Busse (29A, 32A) sind schnell erreichbar.

Grünflächen für Outdoor-Aktivitäten, Wien für Kultur und Shopping.

Ideal für Familien, die Infrastruktur und Ruhe suchen.

**Die Neutor Real GmbH weist auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Auftraggeber hin. Irrtum vorbehalten.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.250m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <750m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <750m

Post <1.500m

Polizei <1.750m



**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap