

Landhausjuwel auf über 1.000 m² Eigengrund - exklusives Wohnen mit Charme



Hausansicht

Objektnummer: 960/73131
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1998
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	715.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26246

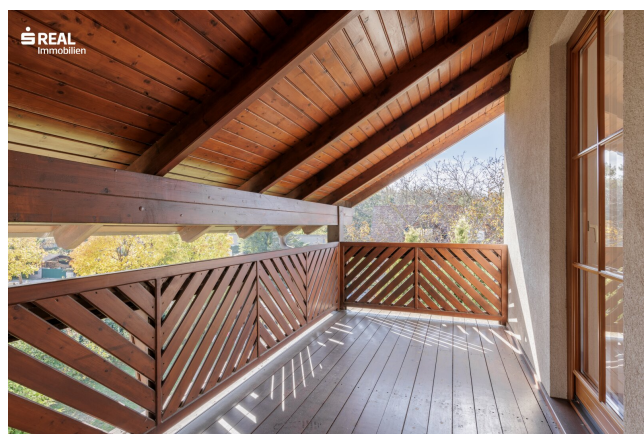








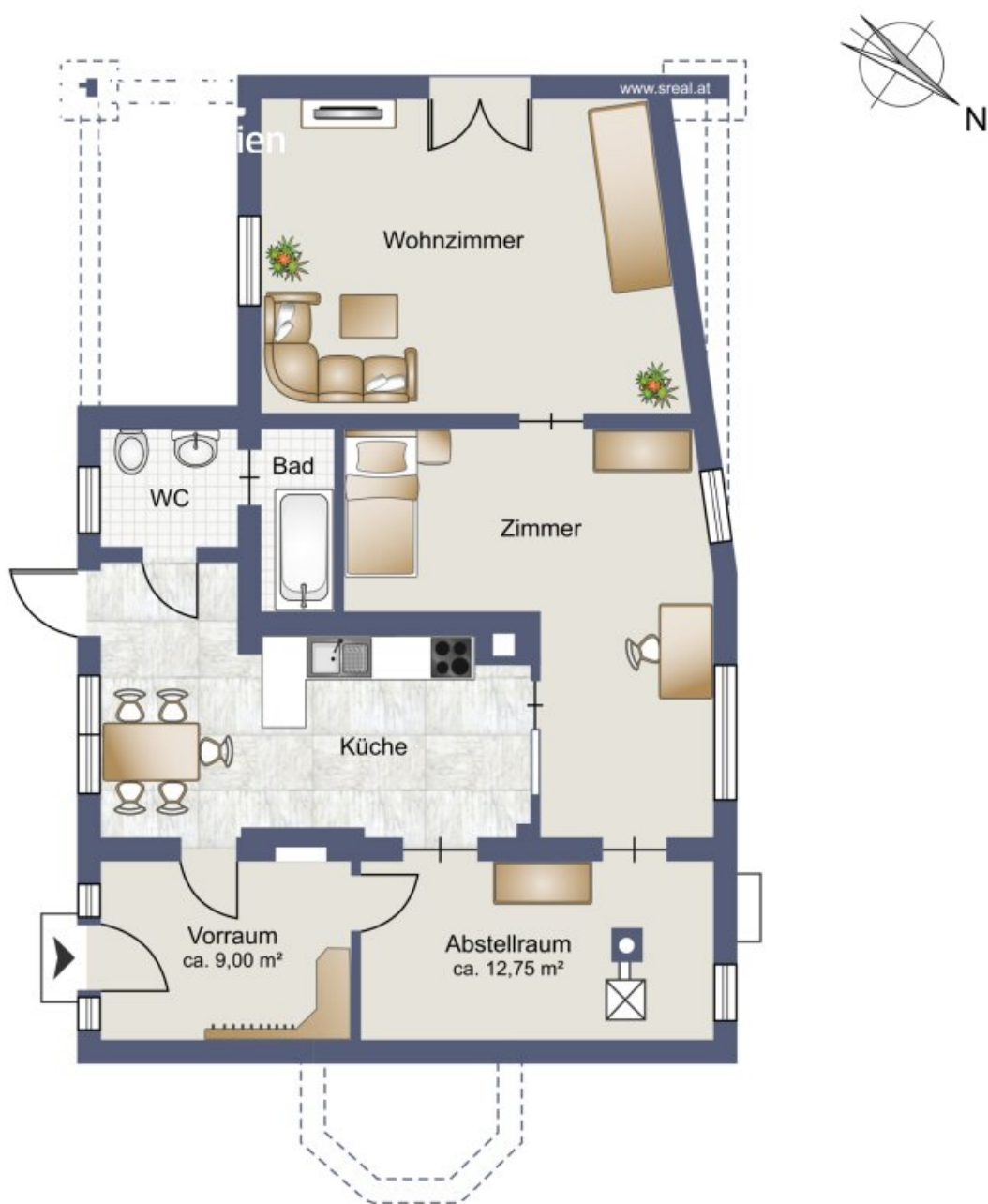








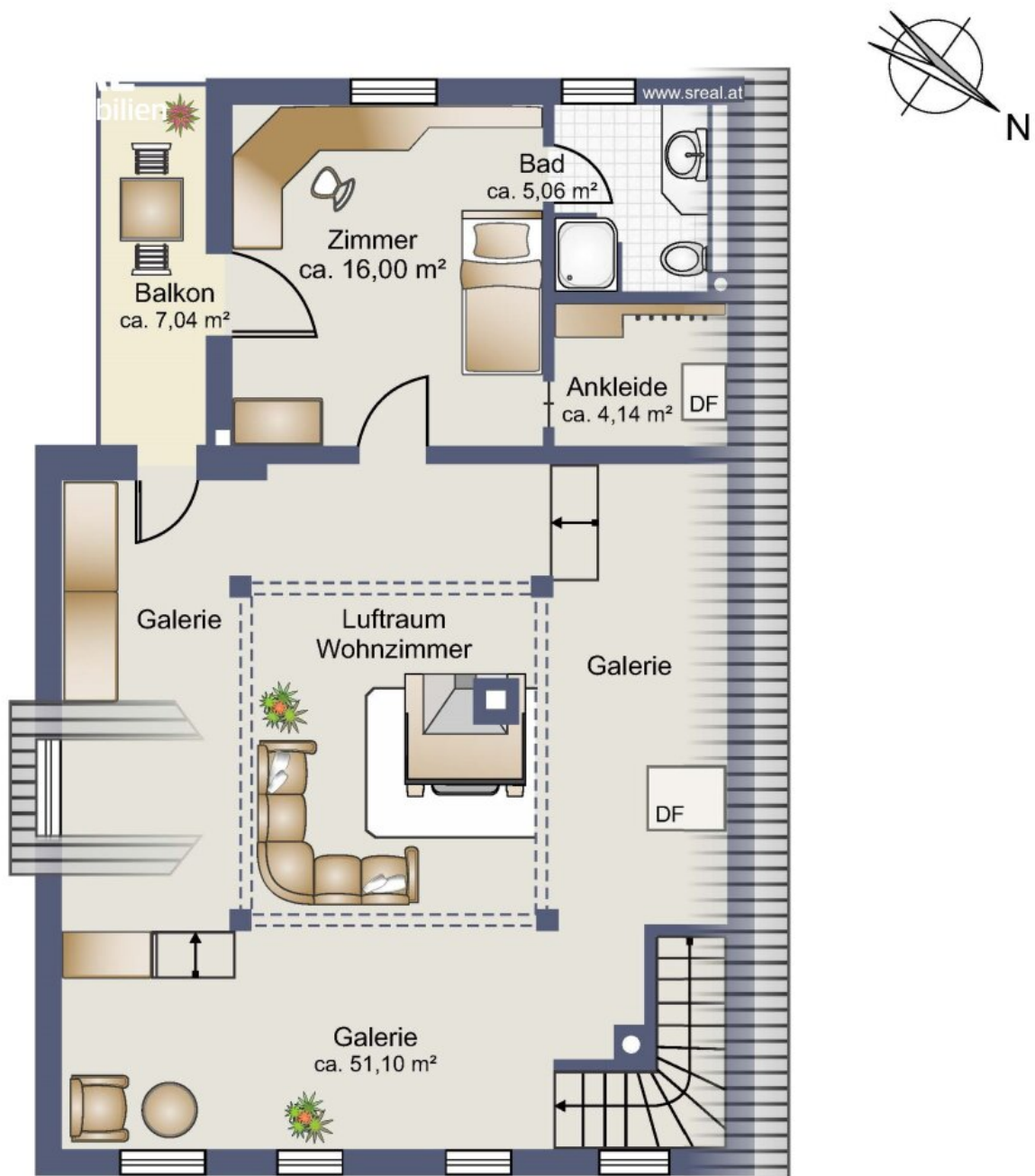




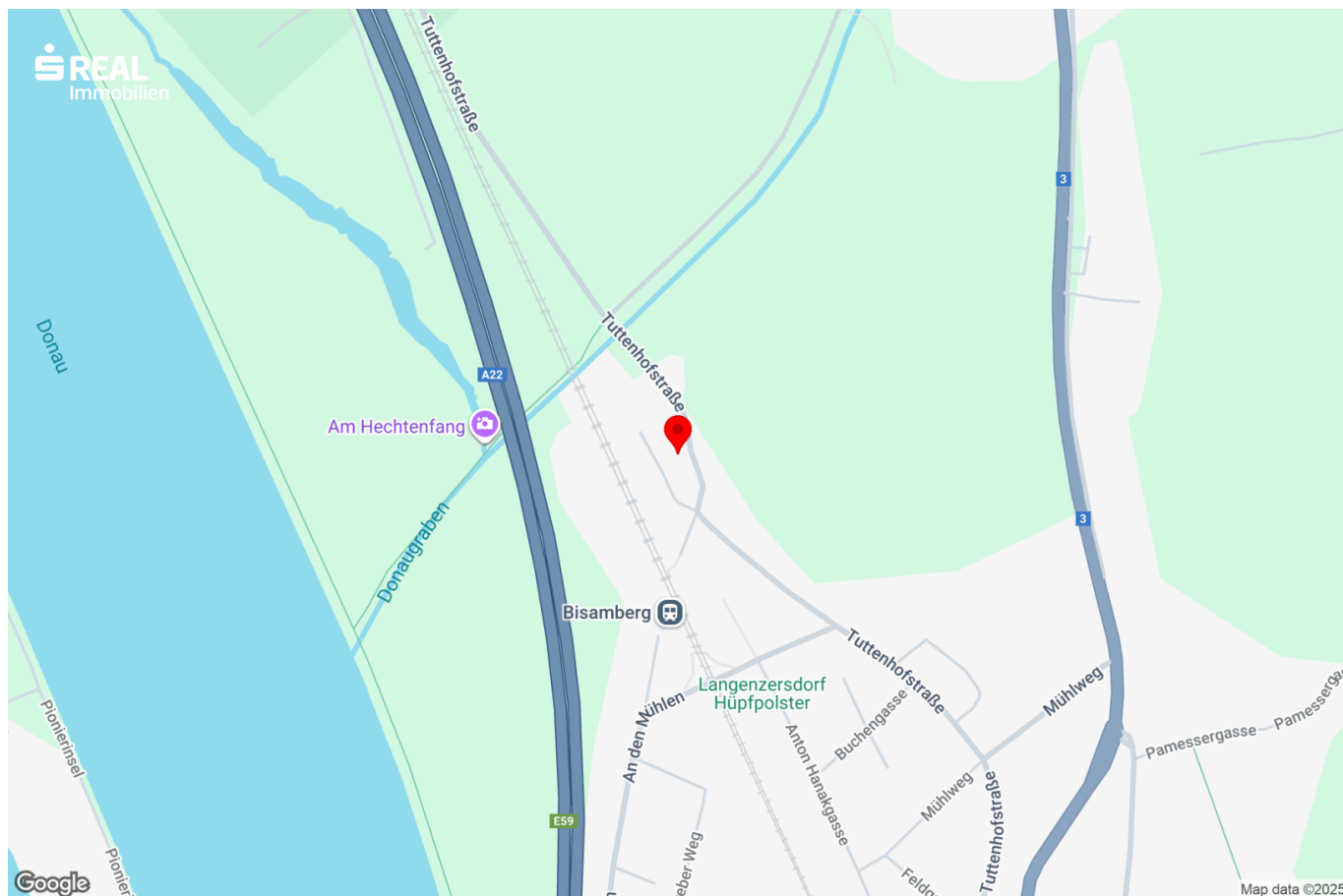
Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Willkommen in diesem außergewöhnlichen Landhaus, das den unverwechselbaren Charme traditioneller Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort vereint. Auf rund **250 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept mit Galerie, das Offenheit und Gemütlichkeit harmonisch verbindet.

Die Liegenschaft erstreckt sich über **ca. 1.040 m² Eigengrund** und wurde laufend gepflegt, sowie saniert. Dadurch präsentiert sich das Anwesen heute in einem einladenden, **bezugsfertigen Zustand**, ideal für Familien wie auch Paare, die ein Zuhause mit besonderem Charakter suchen.

Raumaufteilung Erdgeschoss

- einladender Eingangsbereich
- Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte mit angrenzendem Essbereich
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Fenster
- zwei flexibel nutzbare Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Homeoffice) mit direktem Zugang zur großen Terrasse
- Technikraum (Heizung, Warmwasseraufbereitung)

Raumaufteilung Obergeschoss

- heller Windfang
- großzügiges Wohn-Esszimmer mit Kachelofen für behagliche Wärme
- hochwertige Einbauküche inkl. Markengeräten und praktischer Speisekammer
- direkter Balkonzugang mit Blick ins Grüne

- stilvolles Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschtisch inkl. Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss, WC und großem Fenster
- geräumiges Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon
- begehbbarer Kleiderschrank
- Gäste-WC mit Handwaschbecken und Fenster

Raumaufteilung Dachgeschoss

- Galerie mit Blick in den Wohnbereich
- weiteres, großzügiges Schlafzimmer mit Balkonzugang
- begehbbarer Kleiderschrank
- Badezimmer mit WC, Dusche, Waschtisch und großem Fenster

Historie & Ausstattung

Das ursprüngliche Haus aus dem Jahr **1933** wurde laufend **erweitert** und **1998** stilvoll **aufgestockt**. So entstand ein repräsentatives Anwesen, das traditionelle Bauweise mit modernem Wohnen verbindet.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gas-Zentralheizung**, zusätzlich sorgt der **Kachelofen** im Wohnzimmer für eine besonders behagliche Atmosphäre.

Böden: **Fliesen** in den Nassbereichen, Küche und Vorzimmer sowie **hochwertiger Parkett-** und **Laminatböden** in den Wohn- und Schlafräumen.



Fenster: teilweise erneuert, ausgeführt als **Holz-Aluminium-** oder **dreifach verglaste Kunststofffenster**.

Außenbereich

Der idyllische Garten mit altem **Baumbestand**, darunter ein prächtiger Nuss- und Kirschbaum, sowie **zwei** großzügige **Terrassen** laden zum Entspannen ein und bieten viel Platz für Familie, Freunde oder einfach die persönliche Auszeit.

Abgerundet wird dieses Angebot durch **zwei PKW-Stellplätze** direkt vor dem Haus sowie eine **praktische Hauseinfahrt**.

Hier geht's zum

360°-Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3097001?accessKey=6799>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Die Immobilie bietet eine **attraktive Lage** mit einer **ausgezeichneten Verkehrsanbindung**. Die Autobahn **A22** sowie die **S-Bahn-Station Bisamberg** sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Naherholungsgebiete wie die Donauauen und der Bisamberg laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Zudem ermöglicht die Nähe zu Wien eine bequeme Erreichbarkeit der Stadt für Arbeit und Kultur.

Résumé: Die Lage ist ideal für **Familien** und **Pendler**, die eine Balance zwischen **städtischem Komfort** und **Natur** suchen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.