

## Wohlfühl-Reihenhaus mit sonniger Terrasse und Tiefgaragenplatz



Esszimmer

**Objektnummer: 960/73356**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3550 Langenlois
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Wohnfläche:</b>	79,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,78 €
<b>USt.:</b>	15,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

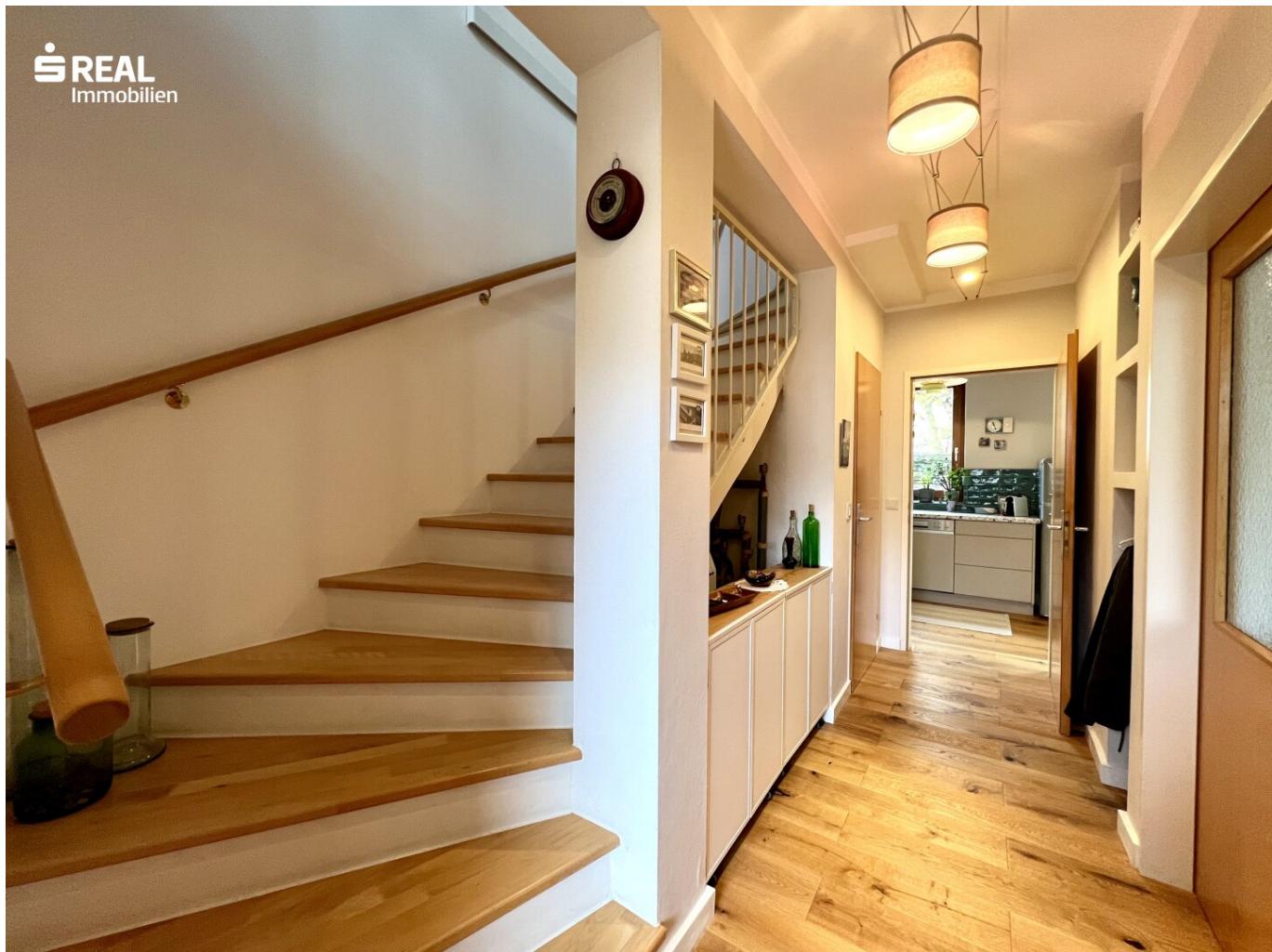
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335



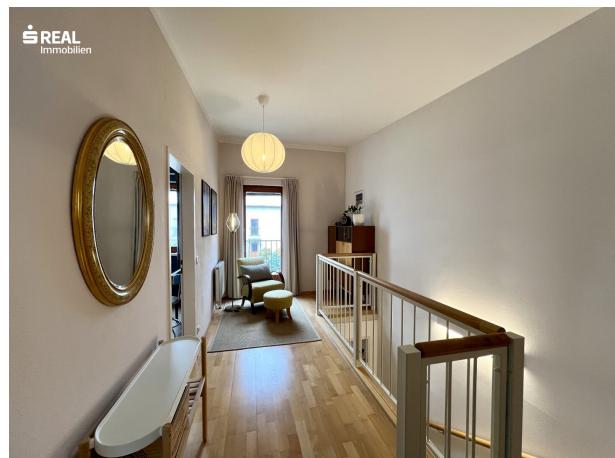
Mitglied des  
immobilienring.at

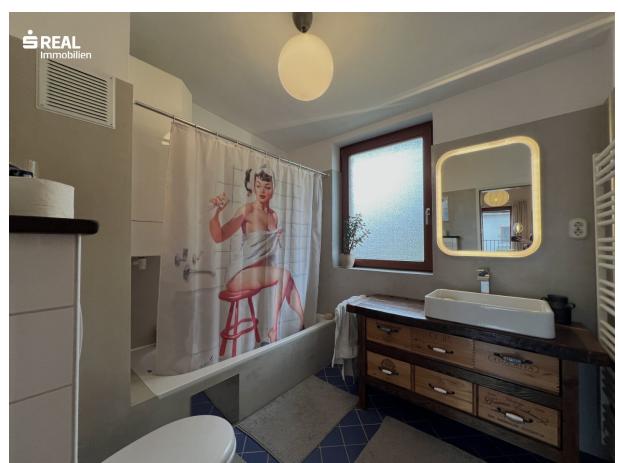
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





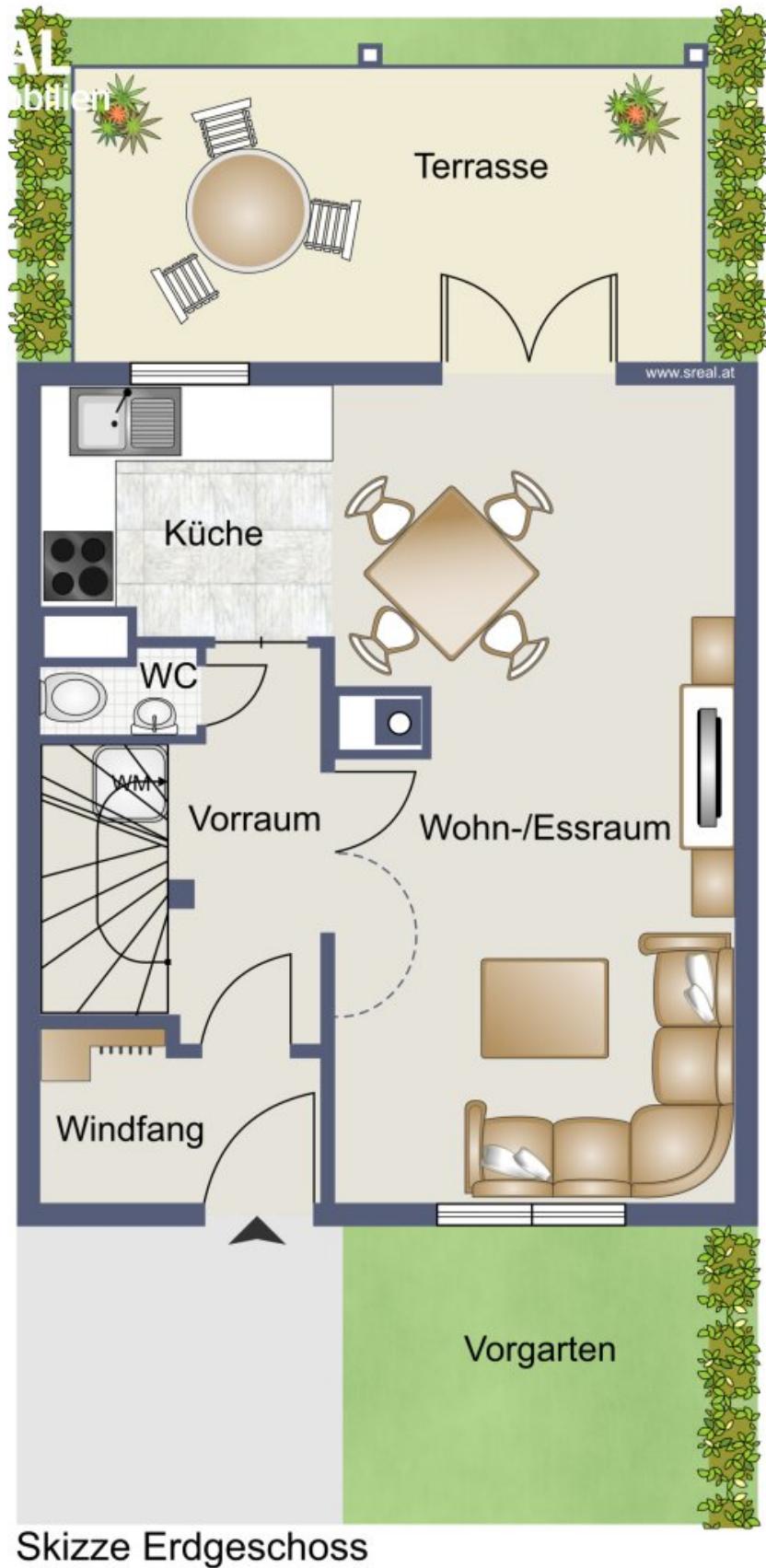


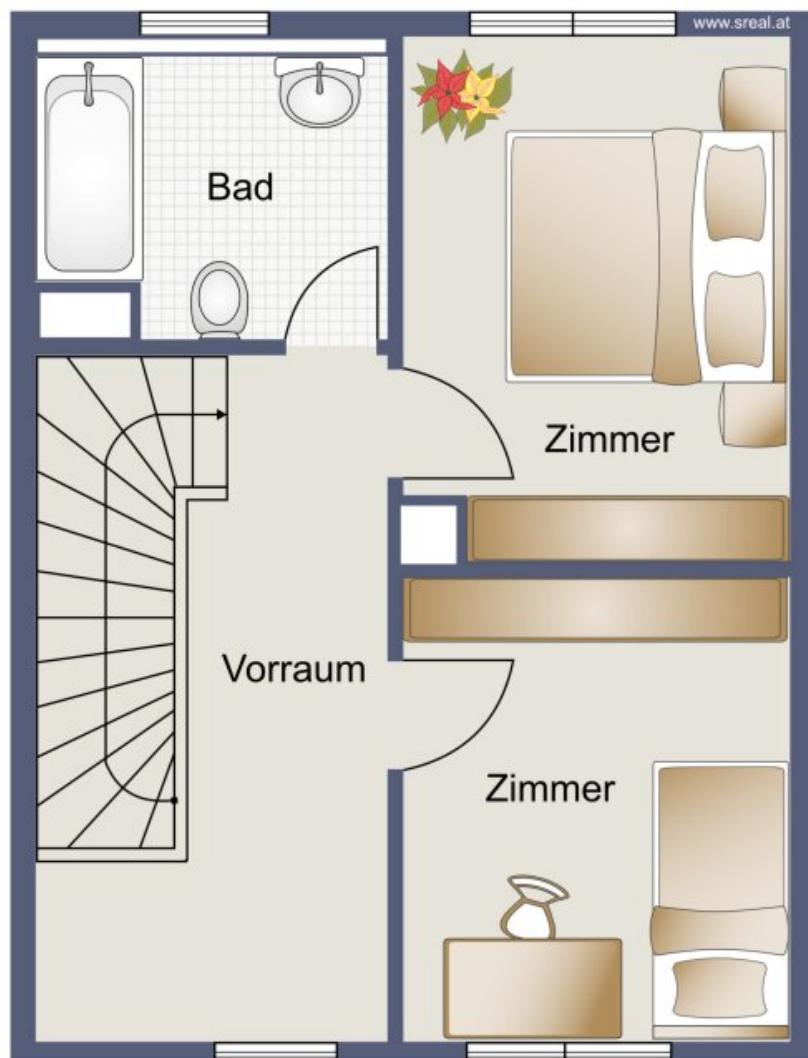




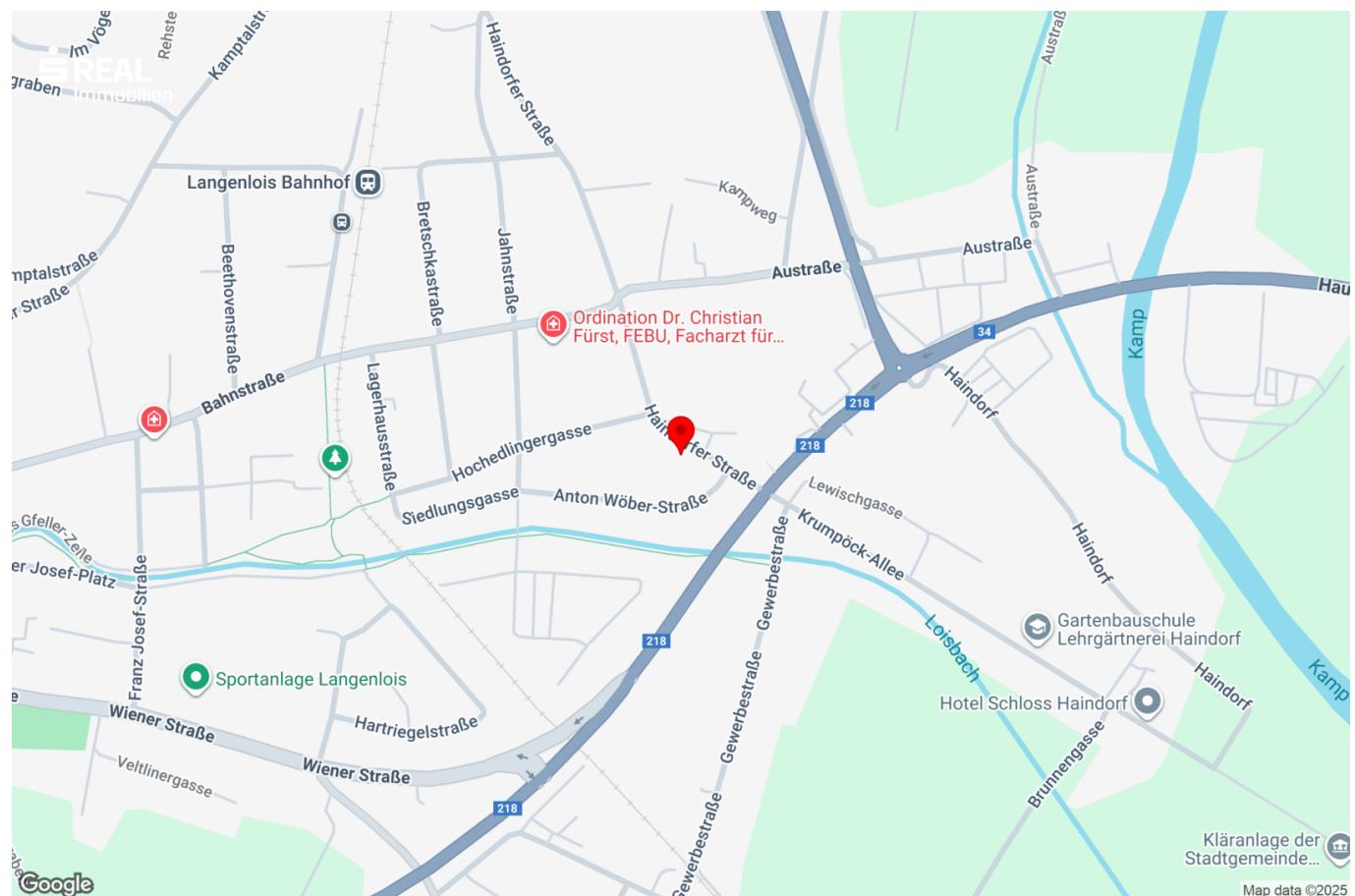








Skizze Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses äußerst gepflegte Reihenhaus mit einer **Nutzfläche von ca. 79 m<sup>2</sup>** bietet Ihnen und Ihrer Familie ein behagliches Zuhause mit viel Platz zum Wohlfühlen. Die **durchdachte Raumaufteilung mit drei gut geschnittenen Zimmern** schafft zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, ideal für Paare oder kleine Familien.

In ruhiger, dennoch **verkehrsgünstiger Lage** vereint diese Immobilie **Komfort, Funktionalität und hohe Lebensqualität**.

### Raumaufteilung Erdgeschoss

- einladender, **großzügiger Eingangsbereich**
- **separate Toilette** mit Handwaschbecken
- **offene, voll ausgestattete Wohnküche** mit sämtlichen Geräten und großem Fenster
- **helles Wohn- und Esszimmer** mit direktem Zugang zur sonnigen **Süd-Terrasse**
- **Waschmaschinenanschluss** geschickt unter der Treppe integriert

### Raumaufteilung Obergeschoss

- **großzügiger Flur**
- **Schlafzimmer mit Blick ins Grüne**
- **Badezimmer** mit Badewanne, Toilette und Fenster
- ein weiteres **Zimmer**, ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar

Die **südseitig ausgerichtete Terrasse** ist der perfekte Ort, um **sonnige Nachmitten** in entspannter Atmosphäre zu genießen.

In den Wohnräumen wurde **hochwertiger Parkettboden** verlegt, die Nassbereiche sind mit eleganten, pflegeleichten **Fliesen** ausgestattet.

Beheizt wird das Haus **komfortabel mittels Fernwärme**.

Ein **Tiefgaragenstellplatz**, ein **großzügiges Kellerabteil** sowie ein **allgemeiner Fahrradraum** und **Kinderspielplatz** in der Anlage runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3134410?accessKey=6936>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Lage und Infrastruktur:**

Das Reihenhaus in der Haindorfer Straße besticht durch seine ruhige, grüne Wohnlage bei zugleich ausgezeichneter Anbindung. Der **Bahnhof Langenlois** sowie das **Zentrum mit Nahversorgern, Schulen, Ärzten und Cafés** sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die **Kamptalbahn** bietet bequeme Verbindungen nach Krems und Wien, Buslinien ergänzen das Angebot ideal. Dank der **2018/2019 sanierten Straßen** und der schnellen Anbindung an die **B34 und S5** ist auch mit dem Auto beste Mobilität garantiert.

So vereint die Lage ländliche Ruhe mit urbaner Nähe – perfekt für Familien, Pendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Diese Lage bietet somit eine **ausgezeichnete Mischung aus guter Anbindung und hoher Wohnqualität**, insbesondere wenn Sie sowohl den Nahverkehr als auch gelegentliche Mobilität mit dem Auto nutzen wollen.

### **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.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**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](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <10.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m



Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN