

## **zwei Balkone, ein Traum – 3 Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial**



Balkon

**Objektnummer: 960/74139**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	194,94 €
USt.:	22,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

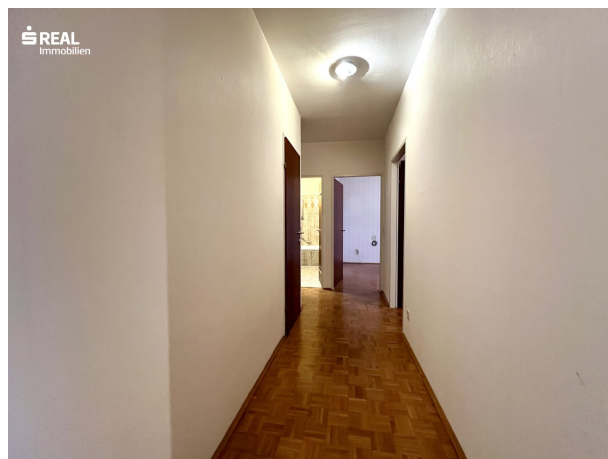
## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Rotter**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1













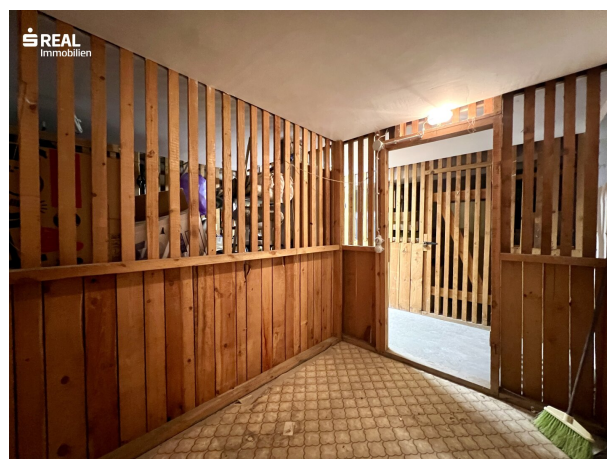
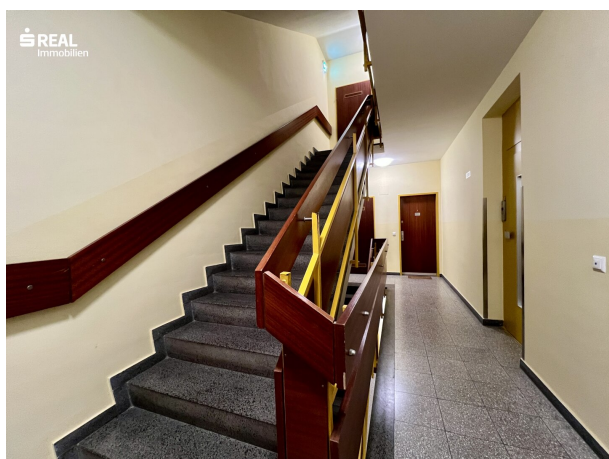






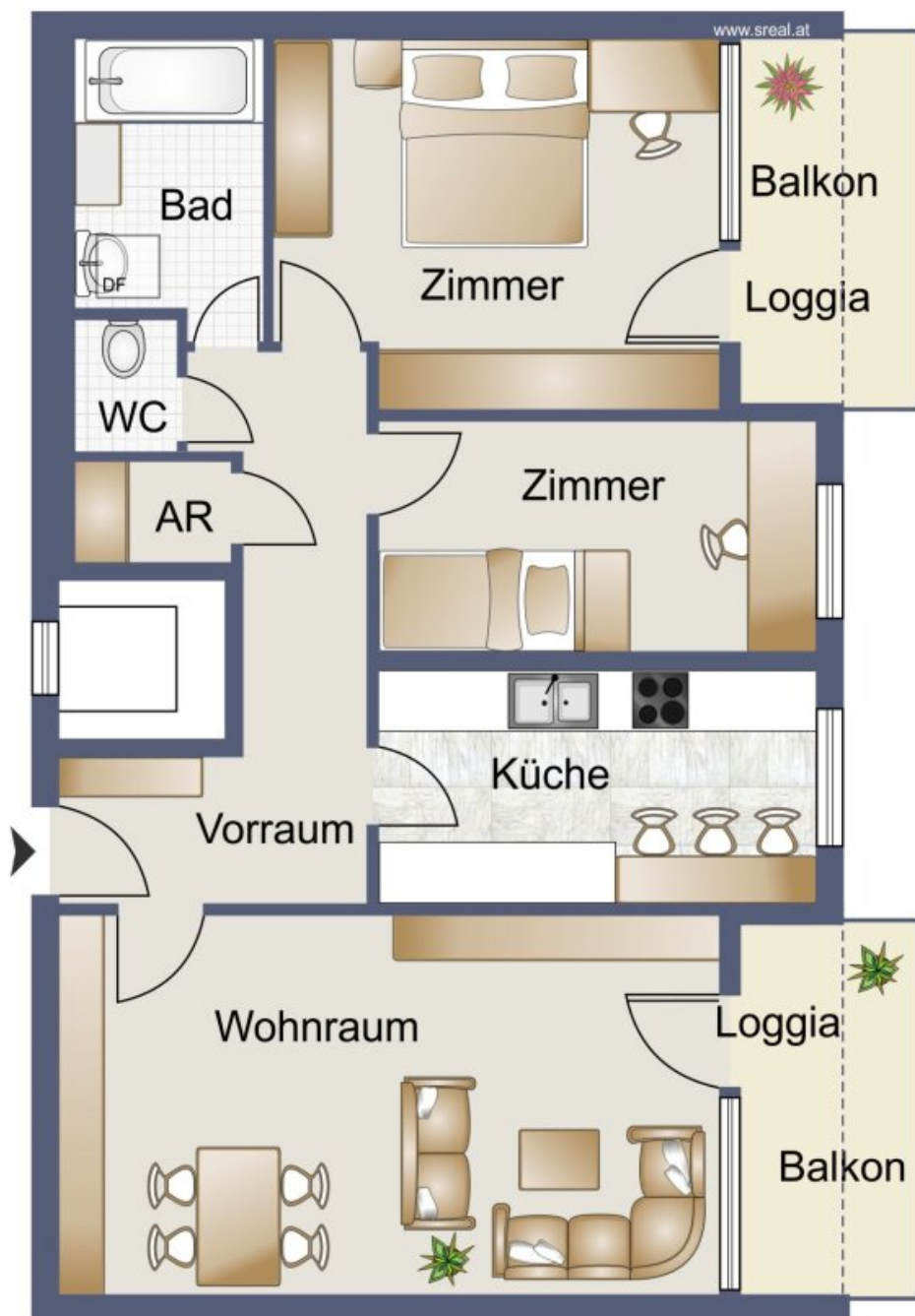








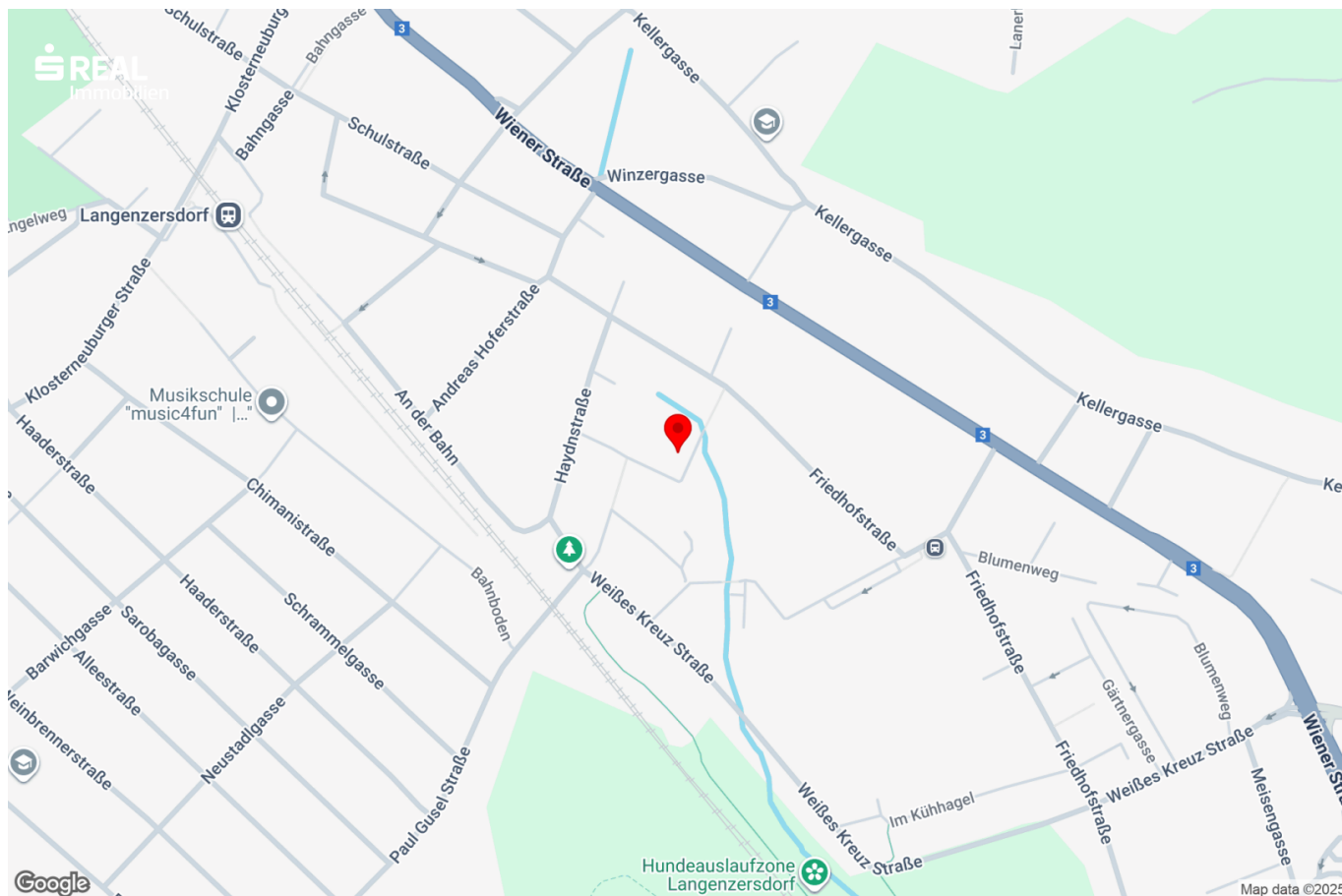




Skizze Planskizze







## Objektbeschreibung

Diese **attraktiv geschnittene 3 Zimmer-Wohnung** mit **ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **1. Liftstock** eines kürzlich **umfassend sanierten Wohnhauses** und überzeugt durch ihre **ruhige** und **begehrte Lage** in Langenzersdorf.

### Raumaufteilung:

- großzügiges **Vorzimmer**
- helles **Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur Loggia/Balkon
- **zwei gut geschnittene Schlafzimmer**, eines davon mit Ausgang auf die zweite Loggia/Balkon
- separate, voll ausgestattete **Einbauküche** mit großem Fenster
- praktischer **Abstellraum**
- **Badezimmer** mit **Badewanne**, Waschtisch und Gas-Etagenheizung
- **separates WC**

### Wohnhaus & Zustand:

Das Wohnhaus wurde kürzlich umfassend **saniert** und befindet sich in einem **neuwertigen Zustand**. Neue Balkone, eine **erneuerte Fassade** und **moderne Wärmedämmung** sorgen für **hohe Energieeffizienz**, **niedrigen Energieverbrauch** und langfristige Planungssicherheit.

Die Rückzahlung des Sanierungsdarlehens ist bereits in der **Betriebskosten-Vorschreibung** enthalten. Detailunterlagen stellen wir gerne zur Verfügung.

Die Wohnung selbst befindet sich aktuell noch im Ursprungszustand und bietet die **einmalige Chance**, sie nach **eigenen Vorstellungen** zu modernisieren und zu einem **individuellen Traumzu Hause** zu machen. Ideal für alle, die Wert auf Individualität und nachhaltige



Wertsteigerung legen.

### Ausstattung & Komfort:

- mehrfach verglaste Kunststofffenster mit **Außenrollläden** für optimalen Schall- und Wärmeschutz
- **zwei Loggias/Balkone mit Ost-Ausrichtung** und angenehmem Grünblick - Blick auf den **Bisamberg**
- Badezimmer mit Badewanne
- **geräumiges Kellerabteil mit Stromanschluss**
- **PKW-Stellplatz** direkt vor dem Hauseingang
- allgemeine Einrichtungen: großzügiger **Wasch-** und **Trockenraum** sowie **Fahrradabstellraum**
- effiziente **Gas-Etagenheizung**

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3138299?accessKey=69d5>

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

### Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung überzeugt durch ihre **sehr gute Verkehrsanbindung**:

Die Bushaltestellen der Linien **232 und 233** sind in etwa **5 Gehminuten** erreichbar, der **Bahnhof Langenzersdorf** liegt rund **10 Minuten** entfernt und bietet eine rasche Verbindung nach Wien.

Nahversorger, Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger

Distanz. Darüber hinaus punktet die Lage mit hohem Freizeitwert: Der **Bisamberg** lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, während die **Donauinsel** als beliebtes Naherholungsgebiet zusätzlichen Erholungsraum bietet.

#### **Fazit:**

Diese Wohnung vereint **ruhiges Wohnen, moderne Gebäudesubstanz und eine ausgezeichnete Infrastruktur** – ideal für Eigennutzer wie auch Anleger, die Wert auf Lebensqualität und nachhaltigen Wohnkomfort legen.

#### **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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <3.000m





**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

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.