

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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,20 kWh / m ² * 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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

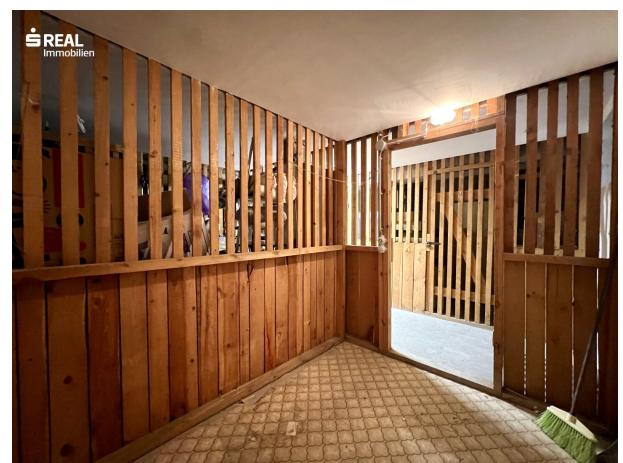


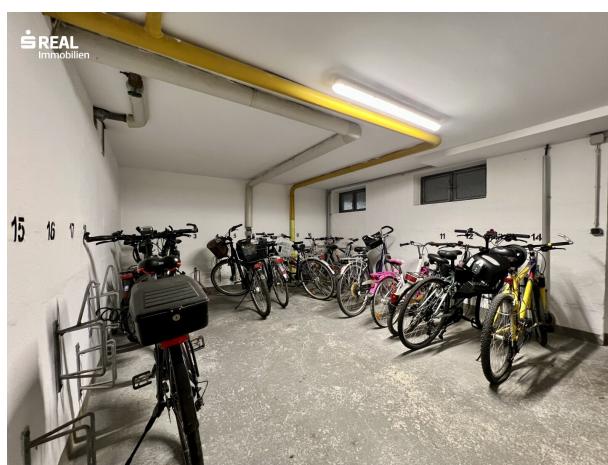
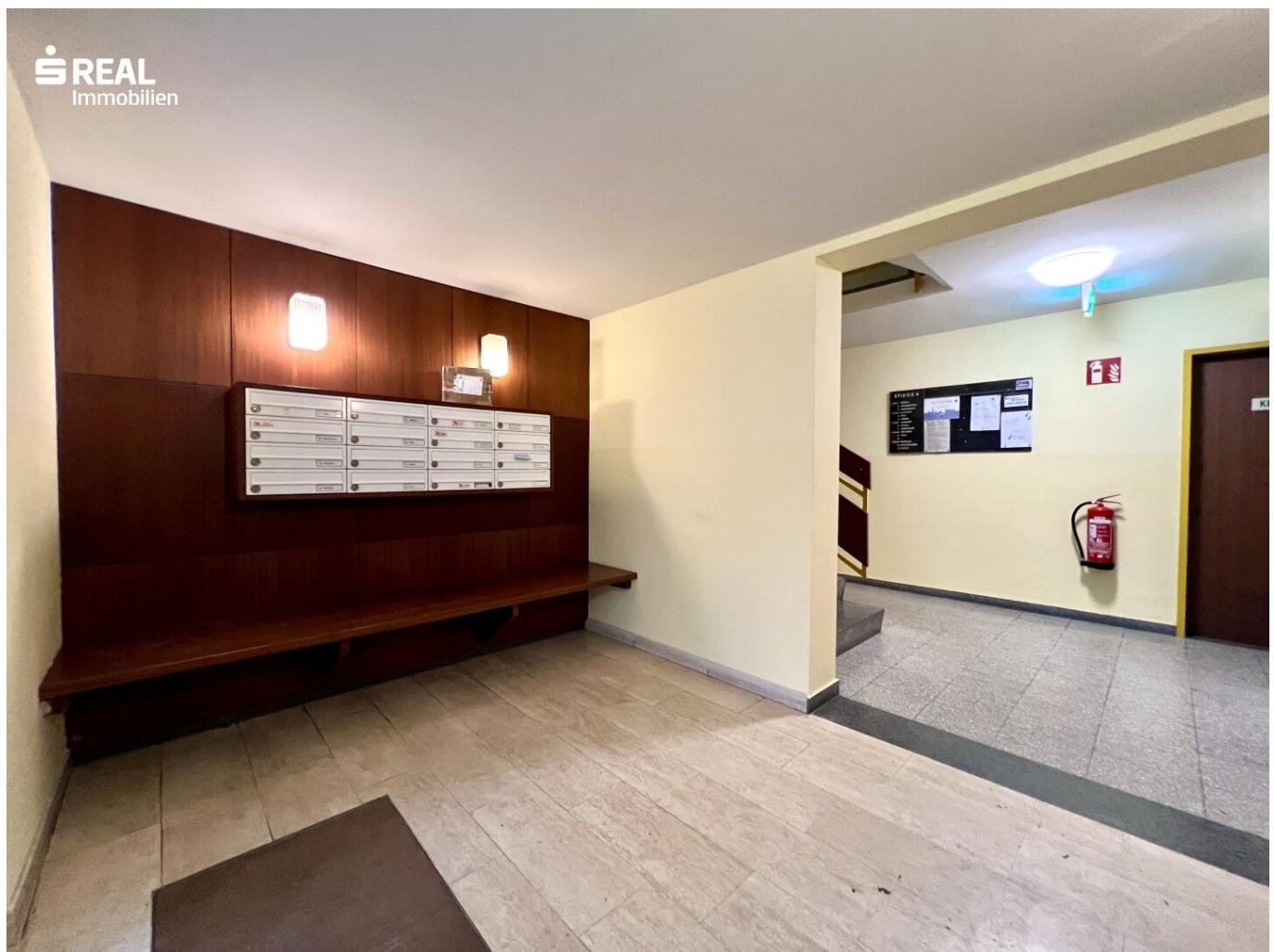


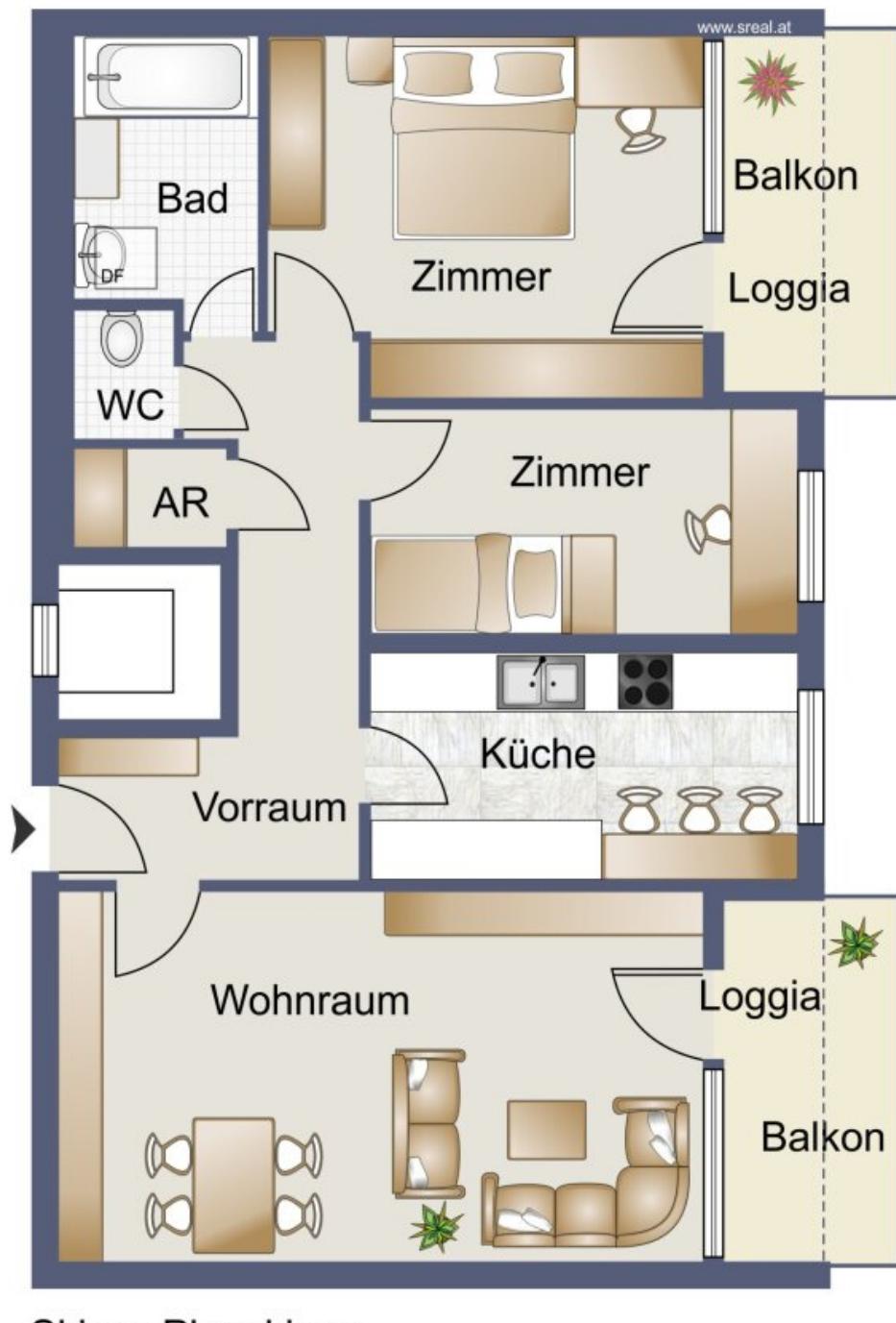






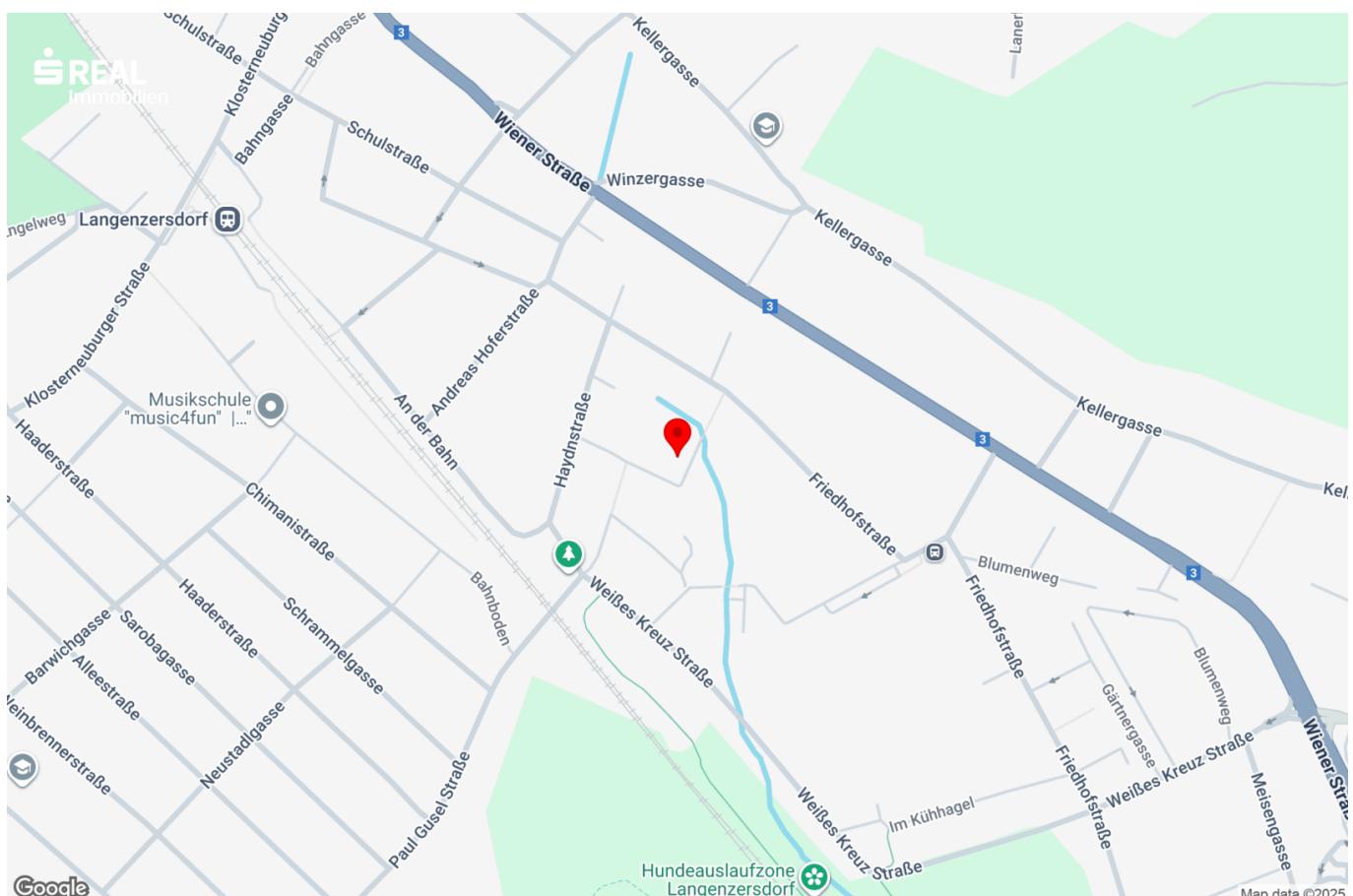






Skizze Planskizze





Objektbeschreibung

Diese attraktiv geschnittene 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Liftstock eines kürzlich umfassend sanierten Wohnhauses und überzeugt durch ihre ruhige und begehrte Lage in Langenzersdorf.

Raumaufteilung:

- großzügliches **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 Traumzuhause** 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.

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.000m



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN