

Bezugsfertige Eigentumswohnung auf Eigengrund – Wohnen vor den Toren Wiens



Aussenansicht

Objektnummer: 92807

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	47,77 m ²
Keller:	4,16 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



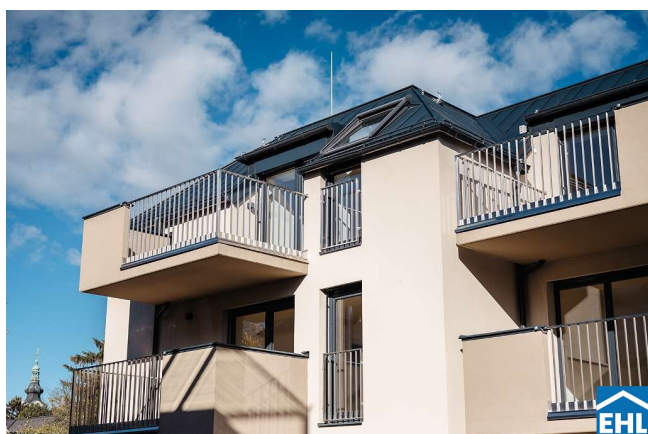
Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

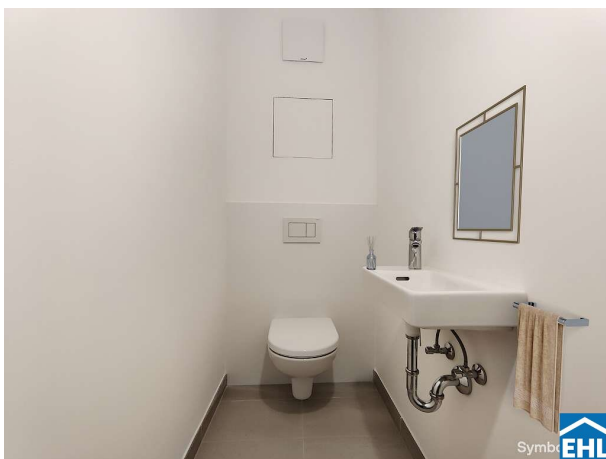


Mitglied des
immobilienring.at















ÜBERFLIEGER

ERDGESCHOSS
TOP C01

Wohnen ca.	54.73 m²
Terrasse ca.	10.25 m²
Eigengarten ca.	47.77 m²

SW= Sonderwunsch
Ker.Bel.= Keramischer Belag



EIGENGARTEN C01 zu TOP C01
ca. 47.77 m²



M 1:100



Draxler + Dallhammer ZT GmbH
 Ing. Dietrich Draxler · Architekt Dr. Klaus Dallhammer
 Draxler + Dallhammer ZT GmbH · Postfach 10 15 50 · 42699 Solingen
 Telefon 0212 24 12 10 · Telefax 0212 24 12 11
 Telex 7203 101 · Telex 7203 102 · Telex 7203 103
 Telex 7203 104 · Telex 7203 105
 Telex 7203 106 · Telex 7203 107
 Telex 7203 108 · Telex 7203 109
 Telex 7203 110 · Telex 7203 111
 Telex 7203 112 · Telex 7203 113
 Telex 7203 114 · Telex 7203 115
 Telex 7203 116 · Telex 7203 117
 Telex 7203 118 · Telex 7203 119
 Telex 7203 120 · Telex 7203 121
 Telex 7203 122 · Telex 7203 123
 Telex 7203 124 · Telex 7203 125
 Telex 7203 126 · Telex 7203 127
 Telex 7203 128 · Telex 7203 129
 Telex 7203 130 · Telex 7203 131
 Telex 7203 132 · Telex 7203 133
 Telex 7203 134 · Telex 7203 135
 Telex 7203 136 · Telex 7203 137
 Telex 7203 138 · Telex 7203 139
 Telex 7203 140 · Telex 7203 141
 Telex 7203 142 · Telex 7203 143
 Telex 7203 144 · Telex 7203 145
 Telex 7203 146 · Telex 7203 147
 Telex 7203 148 · Telex 7203 149
 Telex 7203 150 · Telex 7203 151
 Telex 7203 152 · Telex 7203 153
 Telex 7203 154 · Telex 7203 155
 Telex 7203 156 · Telex 7203 157
 Telex 7203 158 · Telex 7203 159
 Telex 7203 160 · Telex 7203 161
 Telex 7203 162 · Telex 7203 163
 Telex 7203 164 · Telex 7203 165
 Telex 7203 166 · Telex 7203 167
 Telex 7203 168 · Telex 7203 169
 Telex 7203 170 · Telex 7203 171
 Telex 7203 172 · Telex 7203 173
 Telex 7203 174 · Telex 7203 175
 Telex 7203 176 · Telex 7203 177
 Telex 7203 178 · Telex 7203 179
 Telex 7203 180 · Telex 7203 181
 Telex 7203 182 · Telex 7203 183
 Telex 7203 184 · Telex 7203 185
 Telex 7203 186 · Telex 7203 187
 Telex 7203 188 · Telex 7203 189
 Telex 7203 190 · Telex 7203 191
 Telex 7203 192 · Telex 7203 193
 Telex 7203 194 · Telex 7203 195
 Telex 7203 196 · Telex 7203 197
 Telex 7203 198 · Telex 7203 199
 Telex 7203 200 · Telex 7203 201
 Telex 7203 202 · Telex 7203 203
 Telex 7203 204 · Telex 7203 205
 Telex 7203 206 · Telex 7203 207
 Telex 7203 208 · Telex 7203 209
 Telex 7203 210 · Telex 7203 211
 Telex 7203 212 · Telex 7203 213
 Telex 7203 214 · Telex 7203 215
 Telex 7203 216 · Telex 7203 217
 Telex 7203 218 · Telex 7203 219
 Telex 7203 220 · Telex 7203 221
 Telex 7203 222 · Telex 7203 223
 Telex 7203 224 · Telex 7203 225
 Telex 7203 226 · Telex 7203 227
 Telex 7203 228 · Telex 7203 229
 Telex 7203 230 · Telex 7203 231
 Telex 7203 232 · Telex 7203 233
 Telex 7203 234 · Telex 7203 235
 Telex 7203 236 · Telex 7203 237
 Telex 7203 238 · Telex 7203 239
 Telex 7203 240 · Telex 7203 241
 Telex 7203 242 · Telex 7203 243
 Telex 7203 244 · Telex 7203 245
 Telex 7203 246 · Telex 7203 247
 Telex 7203 248 · Telex 7203 249
 Telex 7203 250 · Telex 7203 251
 Telex 7203 252 · Telex 7203 253
 Telex 7203 254 · Telex 7203 255
 Telex 7203 256 · Telex 7203 257
 Telex 7203 258 · Telex 7203 259
 Telex 7203 260 · Telex 7203 261
 Telex 7203 262 · Telex 7203 263
 Telex 7203 264 · Telex 7203 265
 Telex 7203 266 · Telex 7203 267
 Telex 7203 268 · Telex 7203 269
 Telex 7203 270 · Telex 7203 271
 Telex 7203 272 · Telex 7203 273
 Telex 7203 274 · Telex 7203 275
 Telex 7203 276 · Telex 7203 277
 Telex 7203 278 · Telex 7203 279
 Telex 7203 280 · Telex 7203 281
 Telex 7203 282 · Telex 7203 283
 Telex 7203 284 · Telex 7203 285
 Telex 7203 286 · Telex 7203 287
 Telex 7203 288 · Telex 7203 289
 Telex 7203 290 · Telex 7203 291
 Telex 7203 292 · Telex 7203 293
 Telex 7203 294 · Telex 7203 295
 Telex 7203 296 · Telex 7203 297
 Telex 7203 298 · Telex 7203 299
 Telex 7203 300 · Telex 7203 301
 Telex 7203 302 · Telex 7203 303
 Telex 7203 304 · Telex 7203 305
 Telex 7203 306 · Telex 7203 307
 Telex 7203 308 · Telex 7203 309
 Telex 7203 310 · Telex 7203 311
 Telex 7203 312 · Telex 7203 313
 Telex 7203 314 · Telex 7203 315
 Telex 7203 316 · Telex 7203 317
 Telex 7203 318 · Telex 7203 319
 Telex 7203 320 · Telex 7203 321
 Telex 7203 322 · Telex 7203 323
 Telex 7203 324 · Telex 7203 325
 Telex 7203 326 · Telex 7203 327
 Telex 7203 328 · Telex 7203 329
 Telex 7203 330 · Telex 7203 331
 Telex 7203 332 · Telex 7203 333
 Telex 7203 334 · Telex 7203 335
 Telex 7203 336 · Telex 7203 337
 Telex 7203 338 · Telex 7203 339
 Telex 7203 340 · Telex 7203 341
 Telex 7203 342 · Telex 7203 343
 Telex 7203 344 · Telex 7203 345
 Telex 7203 346 · Telex 7203 347
 Telex 7203 348 · Telex 7203 349
 Telex 7203 350 · Telex 7203 351
 Telex 7203 352 · Telex 7203 353
 Telex 7203 354 · Telex 7203 355
 Telex 7203 356 · Telex 7203 357
 Telex 7203 358 · Telex 7203 359
 Telex 7203 360 · Telex 7203 361
 Telex 7203 362 · Telex 7203 363
 Telex 7203 364 · Telex 7203 365
 Telex 7203 366 · Telex 7203 367
 Telex 7203 368 · Telex 7203 369
 Telex 7203 370 · Telex 7203 371
 Telex 7203 372 · Telex 7203 373
 Telex 7203 374 · Telex 7203 375
 Telex 7203 376 · Telex 7203 377
 Telex 7203 378 · Telex 7203 379
 Telex 7203 380 · Telex 7203 381
 Telex 7203 382 · Telex 7203 383
 Telex 7203 384 · Telex 7203 385
 Telex 7203 386 · Telex 7203 387
 Telex 7203 388 · Telex 7203 389
 Telex 7203 390 · Telex 7203 391
 Telex 7203 392 · Telex 7203 393
 Telex 7203 394 · Telex 7203 395
 Telex 720

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysische Details sind nicht planmäßig. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. **Änderungen vorbehalten!** Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung und Wohnzufriedenheitskriterium $\pm 3\%$. Boshungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.





Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Manchmal fühlt sich Wohnen an wie Abheben. In der Wiener Straße 73–77 in Langenzersdorf ist genau das gelungen: Rund 55 hochwertige Eigentumswohnungen wurden hier in attraktiver Lage errichtet – bereit, Ihren Wohnträumen Flügel zu verleihen.

Fünf moderne Häuser mit poetischen Namen – Himmel, Luft, Mond, Sonne und Sterne – bilden ein harmonisches Wohnensemble. Sie beherbergen lichtdurchflutete 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 51 m² bis 100 m². Durchdachte Grundrisse, großzügige Fensterflächen sowie Terrassen, Balkone oder Eigengärten im Erdgeschoss schaffen Räume, in denen man sich sofort zuhause fühlt.

Ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden – hier verbindet sich Lebensqualität mit urbaner Nähe.

Das Projekt / Die Ausstattung

- Klare, zeitlose Architektur
- Intelligente, funktionale Grundrisse
- Hochwertige Ausstattung für langfristigen Wohnkomfort
- Großzügige Fensterfronten für helle Wohnräume
- Terrassen und Balkone als erweiterter Wohnraum im Freien
- Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Ergänzende Gasheizung für zuverlässige Wärmeversorgung

- Ökologisch und zukunftsorientiertes Energiekonzept
- Zwei versperrbare Fahrradabstellräume im Untergeschoss
- Tiefgaragenplätze mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- Paketbox für sichere und flexible Zustellung
- Kabel- / Sat-TV vorhanden

Die Lage

Langenzersdorf – Landleben mit urbaner Anbindung

Die Wohnadresse Wiener Straße 73–77 in 2103 Langenzersdorf verbindet ruhiges, dörfliches Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt. Langenzersdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Wiener Umland und überzeugt durch seine unmittelbare Nähe zur Stadtgrenze Wiens.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Langenzersdorf ist rasch erreichbar und bietet mit der S-Bahn (S3, S4) eine direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum. Der Wiener Praterstern sowie weitere zentrale Knotenpunkte sind in rund 20 Minuten bequem erreichbar. Ergänzend sorgen regionale Buslinien entlang der Wiener Straße für eine gute innerörtliche Anbindung.

Individualverkehr:

Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten zur Donauufer Autobahn (A22) sowie zur B14, wodurch sowohl das Wiener Stadtgebiet als auch das Weinviertel optimal angebunden sind. Die Nähe zur Stadt macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Nahversorgung & Alltag:

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Distanz. Ebenso sind Kindergarten, Volksschule und weitere Bildungseinrichtungen schnell erreichbar – ein klarer Vorteil für Familien.

Freizeit & Erholung:

Der nahegelegene Bisamberg, Badeteiche und weitläufige Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung in der Natur. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Wien mit seinem umfassenden Kultur-, Gastronomie- und Freizeitangebot.

Langenzersdorf bietet damit eine ausgewogene Kombination aus Lebensqualität, Mobilität und Infrastruktur – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch urban angebunden sein möchten.

Bereits fertiggestellt.

Provisionsfrei für den Käufer!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m



Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <6.250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.750m

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.