

## **Bezugsfertige Vorsorgewohnung auf Eigengrund – Investieren vor den Toren Wiens**



Aussenansicht

**Objektnummer: 92808**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	47,77 m <sup>2</sup>
Keller:	4,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	250.200,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

















## Objektbeschreibung

### **Investieren. Absichern. Werte schaffen.**

Manchmal fühlt sich eine Vorsorgeinvestition an wie ein sicherer Schritt in die Zukunft. In der Wiener Straße 73–77 in Langenzersdorf ist genau das gelungen: Rund 55 hochwertige Eigentumswohnungen wurden hier in attraktiver Lage errichtet – ideal als langfristige Wertanlage mit stabiler Nachfrage.

Fünf moderne Häuser mit poetischen Namen – Himmel, Luft, Mond, Sonne und Sterne – bilden ein harmonisches Wohnensemble. Sie beherbergen funktionale 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 51 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>. Durchdachte Grundrisse, großzügige Fensterflächen sowie Terrassen, Balkone oder Eigengärten im Erdgeschoss schaffen zeitgemäßen Wohnraum mit sehr guten Voraussetzungen für nachhaltige Vermietbarkeit.

Ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden – ein Standort, der langfristige Sicherheit mit urbaner Nähe verbindet.

### **Das Projekt / Die Ausstattung**

- Klare, zeitlose Architektur
- Intelligente, funktionale Grundrisse
- Hochwertige Ausstattung für langfristigen Werterhalt
- 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 – nachhaltiger Wohnstandort mit urbaner Anbindung**

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

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Der Bahnhof Langenzersdorf ist rasch erreichbar und bietet mit den S-Bahn-Linien S3 und S4 eine direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum. Zentrale Knotenpunkte wie der Wiener Praterstern sind in rund 20 Minuten erreichbar. Ergänzend sorgen regionale Buslinien entlang der Wiener Straße für eine gute innerörtliche Anbindung.

### **Individualverkehr:**

Die Nähe zur Donauufer Autobahn (A22) sowie zur B14 gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit sowohl des Wiener Stadtgebiets als auch des Weinviertels – ein klarer Standortvorteil für Berufspendler.

### **Nahversorgung & Alltag:**

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Distanz. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Vermietbarkeit zusätzlich stärkt.

### **Freizeit & Erholung:**

Der Bisamberg, Badeteiche und weitläufige Grünflächen bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und erhöhen die Attraktivität des Standorts für Mieter.

Langenzersdorf bietet damit eine ausgewogene Kombination aus Standortqualität, Infrastruktur und nachhaltiger Nachfrage – ideale Voraussetzungen für eine langfristige Vorsorgeinvestition.

Zu erwartender Mietertrag von ca. EUR 13,00-13,50 netto/m<sup>2</sup>

### **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.