# "Erstbezug-Doppelhaushälfte mit Garten und Blick auf den Bisamberg"



seitliche Hausansicht-Visualisierung

## Objektnummer: 5660/7872

## Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2103 Langenzersdorf |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 120,92 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 212,15 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | A++ 30,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,67 |
| **Kaufpreis:** | 473.000,00 € |
| **Sonstige Kosten:** | 193,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Norbert Vukits**

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02









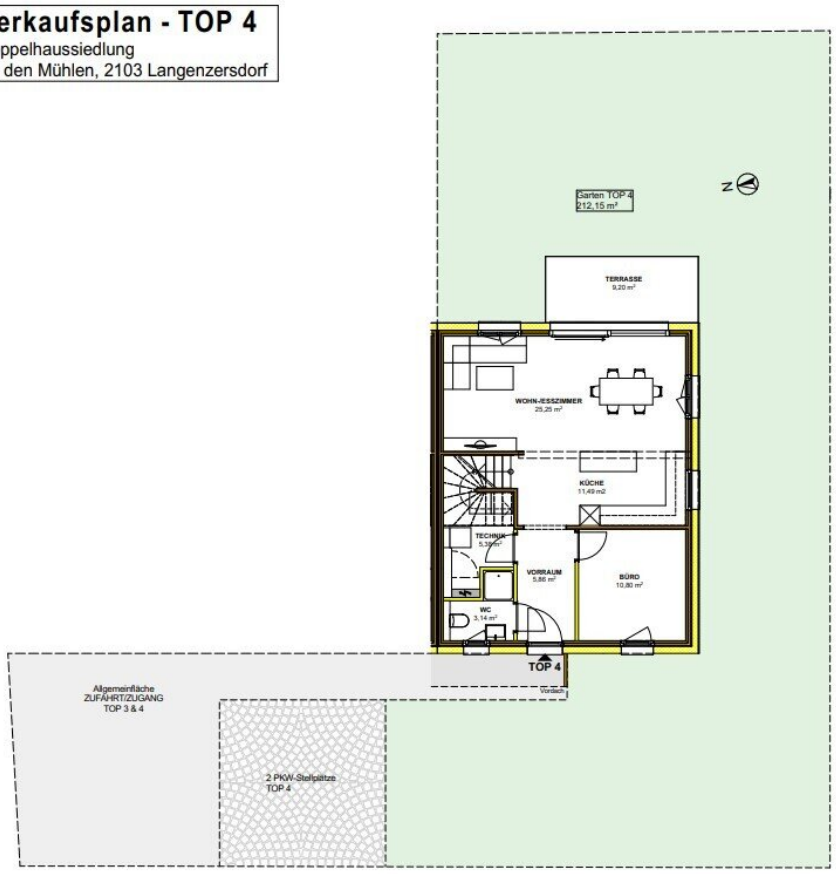




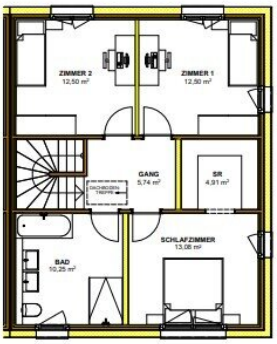


# Verkaufsplan - TOP 4

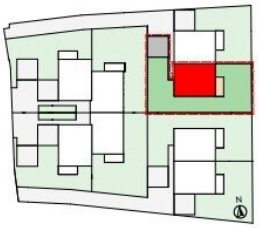
Doppelhaussiedlung
An den Mühlen, 2103 Langenzersdorf



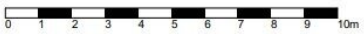

ERDGESCHOSS




OBERGESCHOSS




LAGEPLAN




BERO
IMMOBILIEN

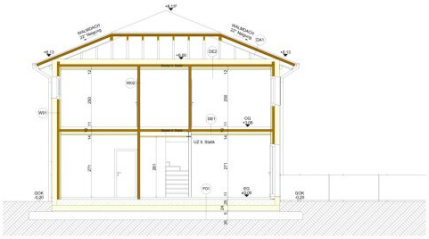
## ERDGESCHOSS




## OBERGESCHOSS




## SCHNITT



ENTWURF

1:100

01-10-2025

BERO IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**"Langenzersdorf, eine Stadt die für ihre idyllische Lage und ihre Nähe zu Wien bekannt ist"**

Hier präsentieren wir Ihnen **ein neues Wohnprojekt** das **perfekt für Familien und Paare** geeignet ist, die auf der Suche nach modernem und komfortablem Wohnraum sind. In Grünruhelage von Langenzersdorf wird auf einem Baurechtsgrund vom Chorherrenstift Klosterneuburg ein Wohnprojekt mit idealer Raumplanung errichtet.

**Beschreibung des Wohnprojekts**

Die Häuser werden von einem **österreichischen Traditions-Bauunternehmen**-VARIO-Haus, welches seit über 40 Jahren im speziellen im Bereich Holz-Bauweise erfolgreich am Markt tätig ist, errichtet.

Auch diese Wohnhausanlage wird in hochwertiger und nachhaltiger Holzbauweise gebaut. **Die förderbare Niedrigenergiebauweise** ist der Klassiker in Österreich. Robuste Wände aus nachwachsendem Rohstoff. Holz bietet nicht nur Wärme und Nachhaltigkeit, sondern auch eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten. Das Material verfügt über eine gute Speicherfähigkeit für Wärme und stellt damit eine ausgezeichnete Grundlage für energieeffizientes Wohnen dar.

Eine Holzrahmenbauweise hat einen hohen Vorfertigungsgrad im österreichischen Werk mit Sitz in Wiener Neustadt. Dank seiner akustischen, brandschutztechnischen, seismischen und thermischen Eigenschaften stellt Holz die ideale und nachhaltigste Alternative zu Beton und Stahl dar. Inkludiert werden auch **modernste Technik**, **umfassender Service** und a**bsolute Zuverlässigkeit bei der Durchführung** Ihrer Traum-Immobilie.

Wir stehen Ihnen von der ersten Anfrage bis zur Übergabe Ihres Hauses zur Seite!

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin und lassen Sie sich von diesen Häusern begeistern.** Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen!

**Fakten im Überblick**

**Die Wohnadresse** ist **perfekt für Menschen** geeignet, die auf der Suche **nach modernem, nachhaltigem** und **komfortablem Wohnraum sind.**

- **4 Doppelhäuser- acht Wohneinheiten**

- **jedes Haus** weist **4- 5 Zimmer** auf
- **Raumhöhe**n: im EG 2,70m / im OG 2,50 m
- **Belagsfertige** Ausführung
- **Baubeginn** Q1 2026
- **Fertigstellung/Übergabe** Q1 2027
- **auf einem Baurechtsgrund** errichtet
- **geringer Baurechtszins p/m² Wohn-Nutzfläche**
- **16 PKW-Stellplätze** im Freien (2 p/Wohneinheit)

## Ausstattung & Besonderheiten

- **Holzrahmenbauweise**
- **ökonomischer Energieverbrauch** durch **sehr gute bauphysikalische Eigenschaften**
- **Fassade**-Wärmedämmverbundsystem
- **optimale Grundrissgestaltung** und Nutzbarkeit
- **Luft-Wärmepumpe** von **Vaillant Aro-Therm** inkl. 180 Liter Warmwasserspeicher

- **Fußbodenheizung**
- hocheffiziente **Kunststoff-ALU-Fenster** mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- außenliegende und elektrisch betriebene Rollläden im EG & OG
- **Massivholz-Eingangstüre** mit Mehrfachverriegelung
- inkl. Eingangsvordach
- Großzügige **Terrassen-Hebe-Schiebetüre**

**Beschreibung der belagsfertigen Immobilie mit sonnigem Garten**

**Haus 4**

Die zweigeschossige Doppelhaus-Hälfte mit einer **Wohn/Nutzfläche** von **ca. 120,92 m²** bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz, sondern auch einen sonnigen **ca. 212,15 m² großen Garten,** der für Erholung und schöne Stunden **mit Familie und Freunden** sorgt. Hier erwartet SIE ein **perfektes** wie auch **nachhaltiges Wohnambiente.**

**Erdgeschoss**

Sie betreten das Haus durch den Vorraum, der Sie direkt in das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche und einem separaten Essbereich führt. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang auf die Terrasse und in Ihren Garten. Dieser bietet viel Platz für gemütliche Grillabende, zum „Garteln“ oder auch zum Spielen mit Ihren Kindern. Die sonnige Terrasse ist der ideale Ort, um den Tag bei einem Glas Wein oder einem Tee aus dem eigenen Garten, ausklingen zu lassen und dabei den herrlichen Grünblick zu genießen. Ein zweites Zimmer, dass perfekt als Homeoffice oder Gästezimmer geeignet ist, finden Sie im Erdgeschoss vom Vorraum aus zu begehen, ebenso vor. Ein Gäste-WC mit Waschbecken und der Technik-Abstellraum befinden sich auch auf dieser Etage.

- Vorraum ca. 5,86 m²

- Home Office/Gästezimmer ca. 10,80 m²
- Küche ca. 11,49 m²
- Wohn-Essbereich ca. 25,25 m²
- Terrasse ca. 9,20 m²
- Gäste-WC & Dusche ca. 3,14 m²
- Technik- und Abstellraum ca. 5,38 m²

**Obergeschoss**

Auf dieser Etage befinden sich **drei geräumige Zimmer**, die alle mit großen Fenstern für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre sorgen. Das große **Tageslicht Badezimmer** ist mit Anschlüssen für eine Badewanne, Dusche, Doppel-Waschtisch und einem WC ausgestattet, sodass Sie hier jeden Tag ein entspannendes Wellness-Erlebnis genießen können.

- Gang ca. 5,74 m²
- 1. Zimmer ca. 12, 50 m²
- 2. Zimmer ca. 12,50 m²
- 3. Zimmer ca. 13,08 m²+ begehbarem Schrankraum ca. 4,91 m²
- Tageslicht Bad ca. 10,25 m²

**Belagsfertige-** oder auch **Schlüsselfertige Ausführung möglich**- ganz nach Ihren

Bedürfnissen und Wünschen!

## Förderung Leistbar & förderungswürdig – ideal für junge Familien!

Das Wohnprojekt **"Sunside-living"** ist nicht nur ein grünes, familienfreundliches Wohnprojekt mit bester Infrastruktur – es ist auch leistbar und **förderungswürdig** für zukünftige Eigenheimbesitzer: innen. Das Land Niederösterreich unterstützt Bau- und Kaufvorhaben mit attraktiven Wohnbauförderungen, die gerade für junge Familien und Ersterwerber enorme Vorteile bringen: günstige Landesdarlehen, Bonuspunkte für familiengerechte und energieeffiziente Bauweise sowie die Möglichkeit, Fördermittel für Eigenheime und Reihenhäuser zu beantragen.

?? **Mehr Informationen zur Wohnbauförderung** in Niederösterreich finden Sie auf der offiziellen Seite des Landes: **Wohnbauförderung Niederösterreich – Neubau & Eigenheimförderung** (offizielle Seite).

Dort bekommen Sie die Details zu Fördervoraussetzungen, Antragsunterlagen, Einkommensgrenzen und Möglichkeiten für Jungfamilien – ein wertvoller Vorteil, um den Traum vom eigenen Doppelhaus zu verwirklichen.

## Infrastruktur-, Freizeit-, Anbindung- und Schulen

### Öffentliche Anbindung

- S-Bahn (S3/S4) ab dem Bahnhof Langenzersdorf sowie der Haltestelle Bisamberg mit direkter Verbindung in die Wiener Innenstadt über die Stammstrecke.

- Buslinie 850 verbindet Langenzersdorf regelmäßig mit Wien-Floridsdorf (U6, Schnellbahn) sowie mit Korneuburg.

Damit ist eine hervorragende öffentliche Anbindung sowohl Richtung Wien als auch in die umliegenden Bezirkszentren gegeben.

### Freizeit & Erholung

- Erholungsgebiet Seeschlacht: großzügiger Naturbadeteich mit Badeanlagen, Spielplätzen, Pumptrack und Gastronomie.

- Bisamberg: beliebtes Naherholungsgebiet mit Wanderwegen, Aussichtspunkten und Spielplätzen.

- Radwege: direkter Anschluss an die Donauinsel sowie an die Marchfeldkanal-Radroute.

- Kultur: Das Langenzersdorf Museum widmet sich u. a. den Bildhauern Anton Hanak und Siegfried Charoux sowie der Keramikkunst.

- Sport: Golfanlage Tuttendörfl (9-Loch-Anlage) und die Indoor-Karthalle „Daytona Raceways“.

**Gastronomie**

- Terrassenheuriger Trimmel mit großem Gastgarten am Bisamberg, familienfreundlich und klassisch niederösterreichisch.

- Restaurant Rhodos in der Ortsmitte mit griechischer Küche und Terrasse.

- Wolke7 Seeschlacht, ein modernes Beach- und Indoor-Restaurant direkt am Badeteich.

- Zahlreiche Heurige und Weingüter im Ort, beispielsweise der Heuriger Laimer, sorgen für authentische Weinviertler Gastronomie.

**Einkaufsmöglichkeiten**

- SPAR an der Wiener Straße

- HOFER an der Wiener Straße

- BILLA am Hauptplatz
- Marien-Apotheke am Hauptplatz
- Für größere Einkäufe befinden sich das Shopping-Center Nord (SCN) in Wien-Floridsdorf und das G3 Shopping Resort Gerasdorf nur wenige Autominuten entfernt.

**Schulen & Kinderbetreuung**

- Volksschule Langenzersdorf (Steyrergasse)
- Neue Mittelschule Langenzersdorf (Klosterneuburger Straße)
- Landeskindergarten I (An der Bahn)
- Landeskindergarten II (Alleestraße)
- Kleinstkinderbetreuung „KIGA mini“ (Alleestraße)
- Montessori Kinderhaus (Wiener Straße)
- Musikschule der Marktgemeinde Langenzersdorf (Schulstraße)

## Was bedeutet das Baurecht überhaupt?

Das Baurecht ist in Österreich ein rechtlich klar geregeltes Modell, das es ermöglicht, auf einem fremden Grundstück zu bauen und zu wohnen – fast wie im klassischen Eigentum. Das Grundstück bleibt im Besitz des Stifts Klosterneuburg und **Sie sind Eigentümer Ihrer**

**Immobilie** und das **mit allen Rechten:**

- Sie können das Objekt verkaufen
- vermieten
- vererben
- oder Ihre Immobilie belasten (z.B. zur Finanzierung).

**Das Baurecht ist im Grundbuch eingetragen** – **Ihre Rechte sind voll umfänglich gesichert,** genau wie bei klassischem Eigentum. **Der geringe monatliche Baurechtszins** ist **halbjährlich** an das Chorherrenstift Klosterneuburg zu bezahlen.

## Gute Gründe für das Baurecht

- **Wegfall des Grundstückerwerbs und somit deutlich geringere Anschaffungskosten.** Dies führt zu einer **Reduktion des Eigenkapitalanteils, sowie etwaiger Finanzierungskosten**
- **Das Stift Klosterneuburg** als institutioneller Vertragspartner bietet **Sicherheit und Kontinuität!**
- **Ihre Rechte** sind auch **bei Vererbung gesichert**

## Weiterführende Informationen und Nebenkosten

**Anschlusskosten der Behörden:** (Wasser, Kanal, Strom), die zählerabhängige Anmeldegebühr, sowie die Anmeldegebühren von Telefon und Kabelsignal sind durch den neuen Eigentümer zu tragen. Die Kosten für diverse Anschlüsse seitens der Behörden (Wasser, Kanal, Strom) belaufen sich auf € 7.980. Diese sind separat zu entrichten.

**Vertragserrichterin**

Frau Mag. Marlene Krüger

Streichergasse 10/6, 1030 Wien

**Kosten:**

1,5% zzgl. 20% MwSt. beinhaltet Kaufvertrag, Geldwäscheprüfung, Treuhandschaft. Pfandrechtliche Sicherstellungen für die finanzierende Bank werden gesondert verrechnet, sofern diese notwendig sind.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die angeführten Bilder sind zurzeit noch Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die in den Plänen dargestellten Küchen sowie Mobiliar, stellen einen Möblierungsvorschlag des gesamten Architekten- sowie Planungsteams dar und sind nicht Gegenstand der Ausführung bzw. des Kaufvertrages. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben innerhalb des Exposees erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers/Bauträgers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Anfragen können nur mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Mobilnummer) bearbeitet werden, da wir gegenüber dem Eigentümer: in nachweispflichtig sind. Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

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 <1.000m

Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap