

**Großzügig geschnittenes Ein- / Zweifamilienhaus nur 3 Minuten vor der Wiener Stadtgrenze!**



Symbolfoto

**Objektnummer: 4764**

**Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Hannelore Staffenberger**

STRESSLESS Immobilien GmbH  
Lebzeltergasse 4  
2100 Korneuburg

T +436643441001

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Vorschlag für einen pool





STRESSLESS



STRESSLESS



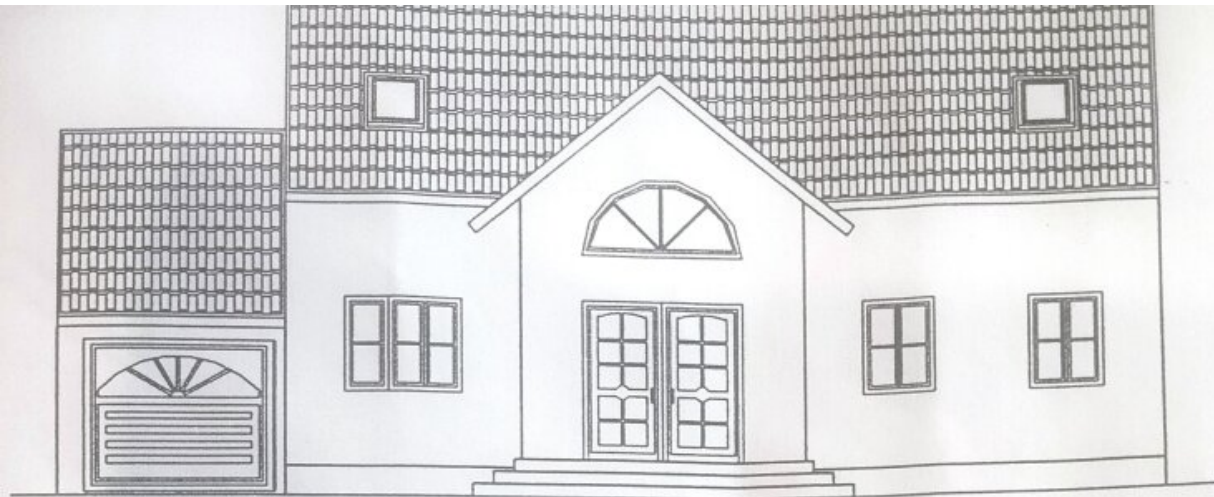
STRESSLESS



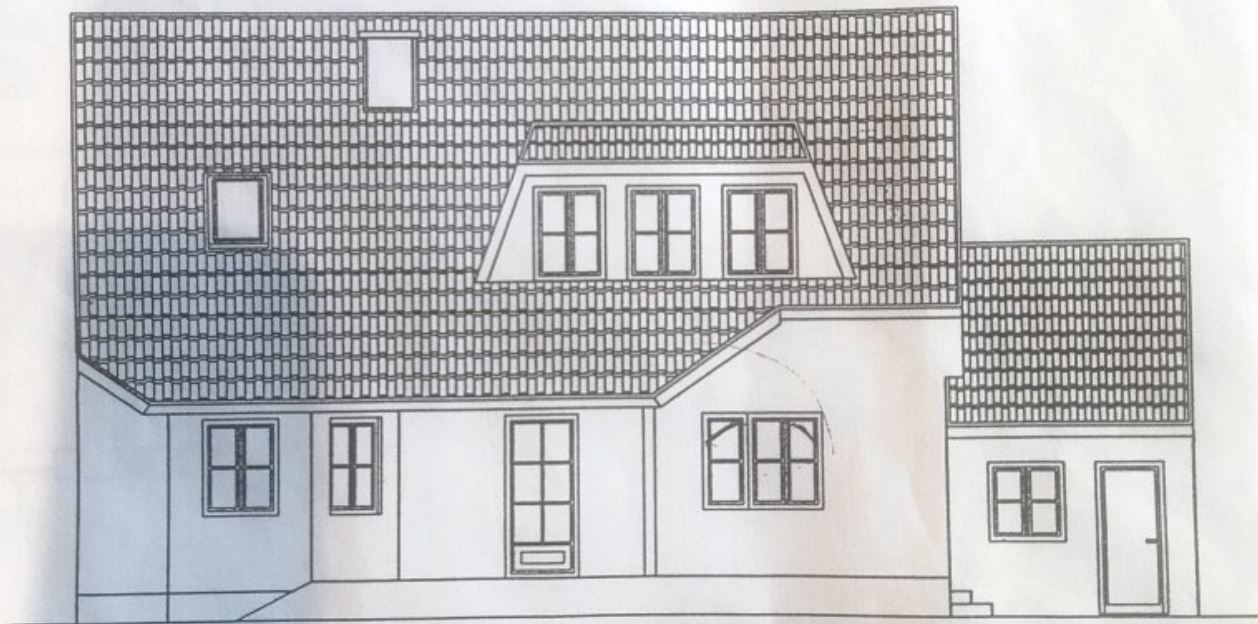








Ansicht West



**WALZER Massivfertighaus**

Planungs-, Bau- und Errichtungs-GmbH  
2000 Zissersdorf 61

**Bauvorhaben**

Name:  
LUGER Franz u. Monika  
LUGER Gabriele  
Projektnr.: W95004

**Bauteil**

Ansicht Nord u. Süd  
Ansicht Ost u. West

**Perie:**

Maßstab: 1:100

Datum: 94-12-12

Planer: 94017

Zeichner: Th. EHN

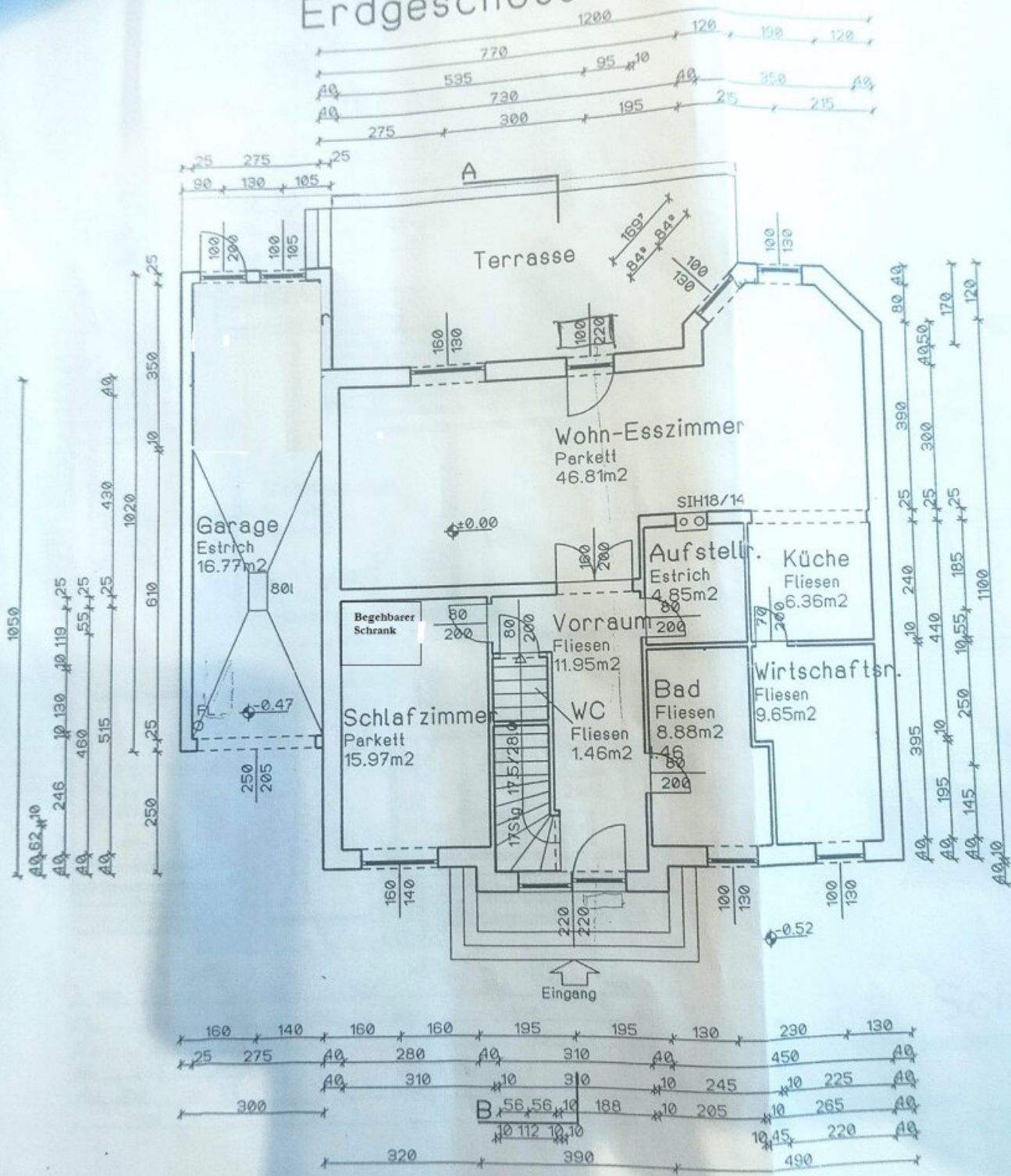
**Nutzfläche der Bauteile**

EG:

DG:

KG:

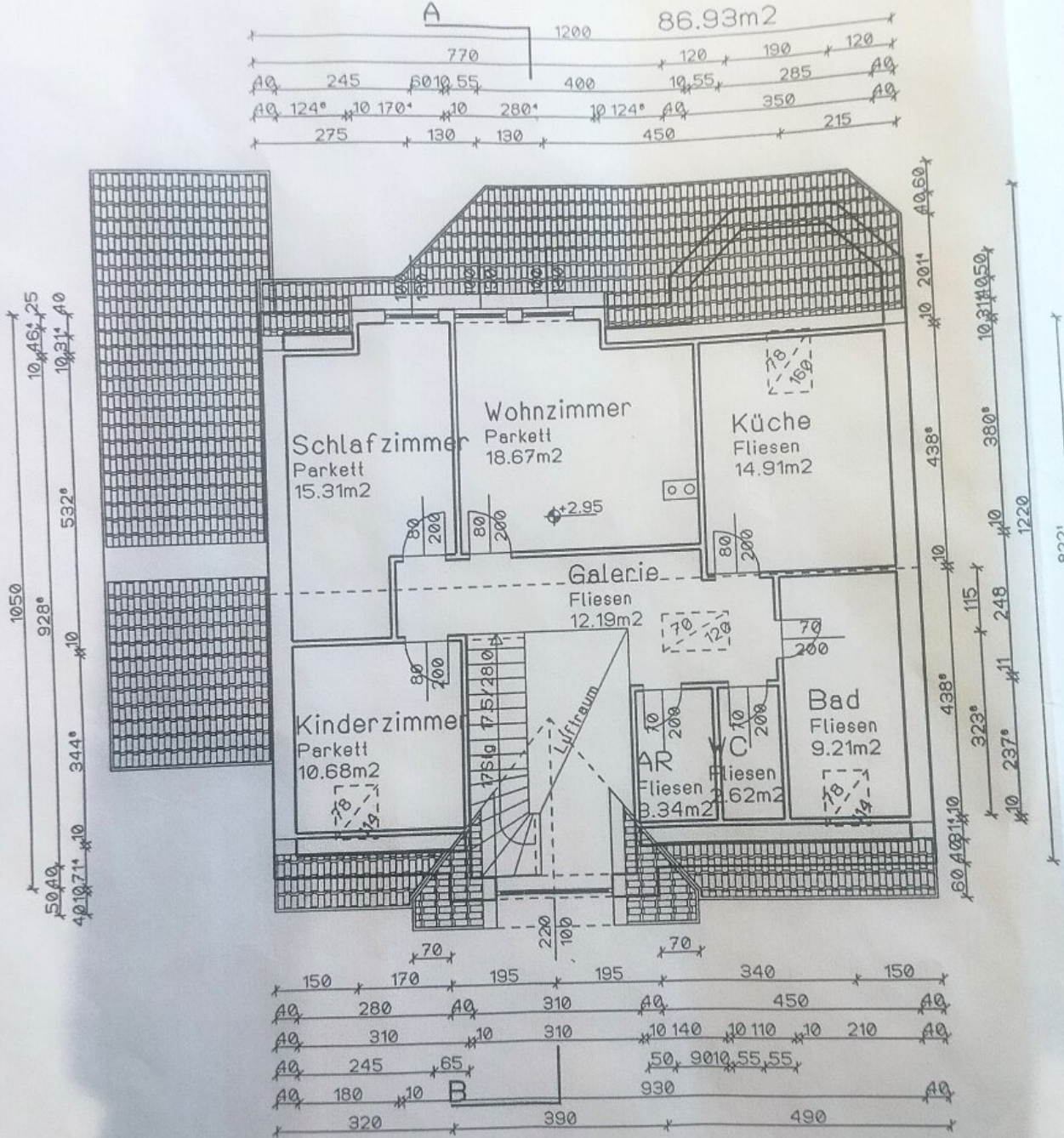
# Erdgeschoss 105.92m<sup>2</sup>



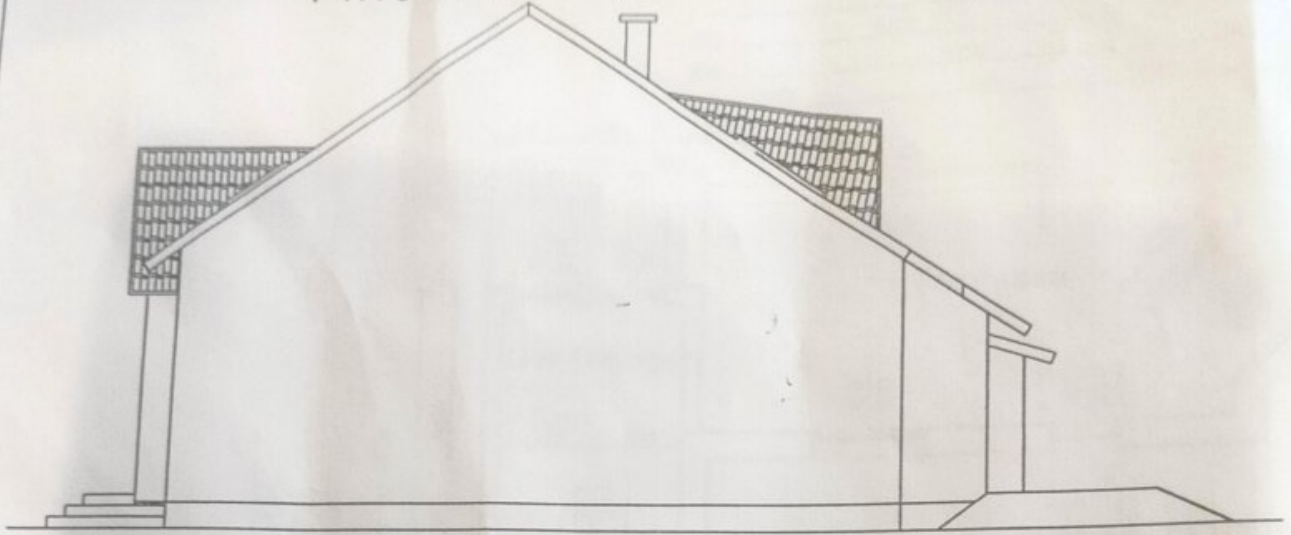
# Dachgeschoss

- A Beton
- Letzt
- Kont
- Holz
- Spa
- 18cm
- Den
- Spa
- 15cm
- ke.

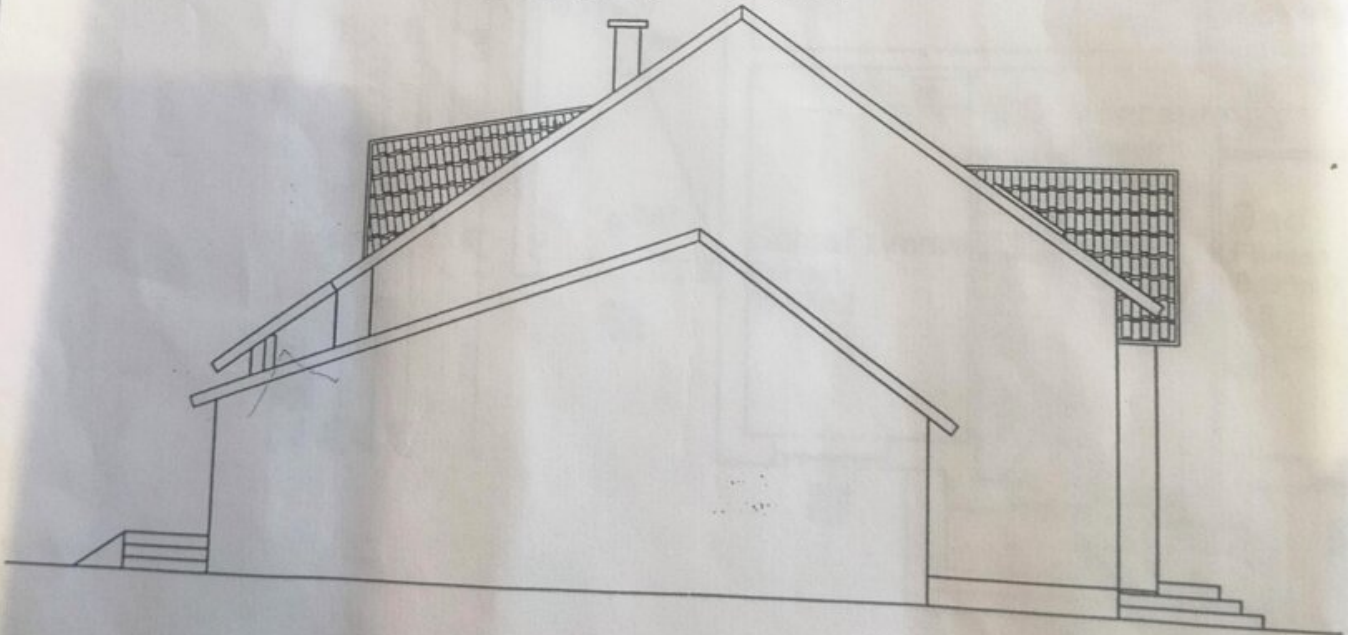
- B
- Es
- Pr
- Tr
- ES
- S



Ansicht Nord



Ansicht Süd





## Objektbeschreibung

Dieses charmante Ein-/Zweifamilienhaus wurde 1995 in Liapor-Bauweise von einem Baumeister errichtet und bietet Ihnen nicht nur komfortables Wohnföhlambiente, sondern auch die Möglichkeit, in einer der gefragtesten Lagen der Region - nur 3 Minuten vor der Wiener Stadtgrenze - zu leben.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> und insgesamt 6 Zimmern ist dieses Haus ideal für Familien.

Über einen luftig gestalteten Eingangsbereich erreichen Sie im Erdgeschoß ein großzügig geschnittenes Wohn-Esszimmer mit angrenzender, offener - voll ausgestatteter Küche und dem dahinter angeordneten Wirtschaftsraum, der viel Platz für Vorräte, Waschmaschine, Trockner und Haushaltsgeräte bietet.

Vom Wohnzimmer aus begehbar befindet sich die geflieste Sonnenterrasse mit Blick in den liebevoll angelegten Garten, der nicht nur ein Holzhaus mit Platz für Gartenmöbel und Geräte sondern auch einen Grillplatz sowie ausreichend Platz für einen Pool.

Wieder zurück im Wohnzimmer befindet sich der geschmackvolle Kachelofen, der mittig angeordnet wurde und der somit gewährleistet, dass im kompletten Wohn-Essbereich sowie in der Küche wohlige Wärme verströmt wird.

Vom Vorzimmer aus begehbar befinden sich neben dem Eingangsbereich ein Badezimmer mit Handwaschbecken, Dusche, Infrarotkabine und Fenster sowie der daneben angeordnete Heizraum.

Im hinteren Bereich des Erdgeschoß liegt das Schlafzimmer mit integriertem, begehbarem Schrankraum sowie die daneben liegende Toilette.

Über eine geschmackvolle Holztreppe gelangt man ins Obergeschoß mit offener Galerie und Blick hinunter zum Eingangsbereich. In diesem Geschoß befinden sich 4 Zimmer (wobei eines als Küche geplant wurde) sowie ein Badezimmer mit Handwaschbecken, Dusche, Badewanne und Fenster sowie die daneben angeordnete Toilette. Daneben befindet sich ein Abstellraum, der Platz für Staubsauger und Co bietet.

Über eine ausziehbare Treppe gelangt man auf den Dachboden, der viel Stauraum bietet.

Die hellen und freundlichen Räume sind perfekt gestaltet, um sowohl Gemütlichkeit als auch Funktionalität zu vereinen. Der Ausblick in den liebevoll angelegten Garten sorgt für eine entspannte Atmosphäre und lässt Sie den Alltagsstress schnell vergessen.

Genießen Sie sonnige Tage auf der Terrasse, die sich hervorragend für gesellige Abende mit

Freunden und Familie eignet. Durch die Größe des Grundstücks, wäre auch der Bau eines Pools möglich (siehe Vorschlag bei den Fotos).

Die Innenausstattung des Hauses ist durchdacht und ansprechend. Hochwertige Fliesen und Parkettböden schaffen eine stilvolle Ausstattung, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Der Kamin im Wohnzimmer lädt dazu ein, gemütliche Abende in behaglicher Atmosphäre zu verbringen.

Die Fenster wurden mit Aussenrolläden sowie Fliegengittern versehen.

Die direkt ans Haus angebaute Garage bietet Ihnen ausreichend Platz für zwei Autos sowie den Zugang zum Garten.

Dieses großzügig geschnittene Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich auf einem Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg. Der Pachtvertrag wird auf 60 Jahre abgeschlossen, die monatliche Pacht beträgt € 669,38. Jährliche Pacht € 8.032,59

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Ob mit dem Bus oder dem Zug – Sie erreichen die Innenstadt von Wien in kürzester Zeit. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was das tägliche Leben erleichtert: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Bäckerei sind nur wenige Minuten entfernt.

Langenzersdorf bietet eine hohe Lebensqualität und eine attraktive Umgebung für Familien. Die ruhige Lage gepaart mit der Nähe zur Natur macht dieses Haus zu einem perfekten Rückzugsort.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie dieses Zweifamilienhaus Ihr neuer Lebensmittelpunkt werden kann. Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

**Für Fragen bzw. Besichtigung vor Ort steht Ihnen Frau Hannelore Staffenberger unter 0664 - 3441001 gern zur Verfügung!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Eine Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **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 <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap