

## **ÜBERFLIEGER - Wiener Straße 73-77 - Langenzersdorf**



Überflieger (2)

**Objektnummer: 2150/583127**

**Eine Immobilie von Kollitsch Immobilien NW GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 73-77
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,73 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	47,77 m <sup>2</sup>
Keller:	4,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**KOLLITSCH Immobilien NW GmbH Ingo Zuzan**

Kollitsch Immobilien NW GmbH  
Gußhausstraße 2 / 2









## HAUS C - Mond

**ERDGESCHOSS**  
TOP C01

## GRUNDRISS



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

SW= Sonderwunsch  
Ker.Bel.= Keramischer Belag

## ÜBERSICHT EIGENGARTEN



23. Juni 2022

M 1:100



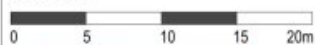
**Draxler + Dalhammer ZT GmbH**  
Ing. Stephan Draxler · Architekt (B) Klaus Dalhammer  
Feldhofer Str. 10 · 50704 Wesseling  
Tel. 02203 949-111 · Fax 02203 949-112  
E-Mail: [info@draxler-dalhammer.de](mailto:info@draxler-dalhammer.de)  
Web: [www.draxler-dalhammer.de](http://www.draxler-dalhammer.de)

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





27. Mai 2021



**Draxler + Dalhammer ZT GmbH**  
Ing. Stephan Draxler · Architekt Dr. Klaus Dalhammer  
Bühnenstr. 100-102 · 10200 Wien · Tel. 01 (0) 223 10 10 10 · Fax 01 (0) 223 10 10 11  
E-Mail: [office@draxler-dalhammer.at](mailto:office@draxler-dalhammer.at) · [www.draxler-dalhammer.at](http://www.draxler-dalhammer.at)

Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen. Änderungen aufgrund technischer Notwendigkeiten und/oder behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten.

# Objektbeschreibung

## ÜBERFLIEGER - EIGENTUM AUF EIGENGRUND - SOFORT BEZUGSFERTIG

In der Wiener Straße 73-77 im beschaulichen Langenzersdorf wurde Ende 2022 in attraktiver Lage unser Projekt ÜBERFLIEGER fertiggestellt. Eigentumswohnungen, die Ihren Wohnträumen Flügel verleihen.

Fünf moderne Häuser - mit den klangvollen Namen Himmel, Luft, Mond, Sonne und Sterne – beherbergen ca. 55 lichtdurchflutete Eigentumswohnungen mit 2-, 3-, oder 4-Zimmern und Wohnflächen ab ca. 51 m<sup>2</sup> bis ca. 100 m<sup>2</sup>. Die charmante Raumaufteilung, die großzügigen Fensterfronten und die Terrassen, die Balkone oder die Eigengärten im Erdgeschoß machen die Entscheidung einfach, vor den Toren Wiens Ihren zukünftigen Heimathafen anzusteuern.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <175m  
Apotheke <575m  
Klinik <5.375m  
Krankenhaus <2.975m

#### Kinder & Schulen

Schule <375m  
Kindergarten <425m  
Universität <1.775m  
Höhere Schule <5.400m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <600m  
Einkaufszentrum <1.525m

#### Sonstige

Geldautomat <600m  
Bank <600m

Post <625m  
Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Straßenbahn <2.400m  
U-Bahn <6.075m  
Bahnhof <600m  
Autobahnanschluss <2.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap