

## Modernes Wohnen im Herzen von Langenlois



**Objektnummer: 1939/217452**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3550 Langenlois                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 67,72 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,05 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 318.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 211,70 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Schneider-Hiesberger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Gartenaugasse 5  
3500 Krems an der Donau









### TOP 11 | HAUS 1, 1.OG

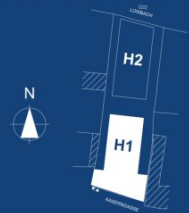
#### RAUMAUFTEILUNG\*

|                     |               |                            |
|---------------------|---------------|----------------------------|
| 1                   | Vorraum       | 5,04 m <sup>2</sup>        |
| 2                   | WC            | 1,85 m <sup>2</sup>        |
| 3                   | Bad           | 6,00 m <sup>2</sup>        |
| 4                   | Gang          | 8,19 m <sup>2</sup>        |
| 5                   | Zimmer 1      | 10,71 m <sup>2</sup>       |
| 6                   | Zimmer 2      | 10,16 m <sup>2</sup>       |
| 7                   | Wohnzimmer    | 15,24 m <sup>2</sup>       |
| 8                   | Kochnische    | 7,35 m <sup>2</sup>        |
| 9                   | Abstellnische | 3,18 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> |               | <b>67,72 m<sup>2</sup></b> |

#### AUSSENBEREICHE\*

|    |              |                      |
|----|--------------|----------------------|
| 10 | Balkon       | 12,60 m <sup>2</sup> |
| 11 | Kellerabteil | 3,05 m <sup>2</sup>  |

\* Flächen lt. Einreichplanung. Naturmaße können geringfügig abweichen. Angegebene Flächenangaben sind reine Bodenflächen. Alltägliche Nutzungseinschränkungen durch Dachauflagen sind nicht berücksichtigt.



**M**

**WET** GEMEINSAM. BESSER. BAUEN.

#### Verkaufsplan

Adresse: 3550 Langenlois, Kaserngasse 18



0 m 5 m



15.09.2025 | Baufrüher: vivit living GmbH | +43 2742 44811-888 | office@vivit-living.at | Plan- und optische Änderungen vorbehalten!  
 Planmaße / Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der bisbewilligten Einreichplanung. Naturmaße können geringfügig abweichen) und für die Bestellung von Einbaumöbeln nicht geeignet.  
 Die eingezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration. Bei Widersprüchen zwischen den Verkaufsplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) gelten die Inhalte der BAB.

# Objektbeschreibung

## **WOHNEN in Abschlagsnähe zu GOLF, WEIN und KULTUR**

Im Herzen von Langenlois entsteht ein Wohnprojekt, das Ruhe, Genuss und urbanes Leben auf besondere Weise verbindet. Hier genießen Sie nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch ein einzigartiges Lebensgefühl – in unmittelbarer Nähe zu erstklassigen Golfmöglichkeiten, renommierten Weingütern und einem vielfältigen Kulturangebot.

Die exklusiven Eigentumswohnungen kombinieren zeitgemäße Architektur mit hochwertiger Ausstattung und nachhaltigen Energiekonzepten. Großzügige Grundrisse, offene Wohnküchen und lichtdurchflutete Räume schaffen ein modernes Zuhause mit besonderem Wohlfühlfaktor.

Besondere Ausstattungsmerkmale wie Bad en Suite, begehbare Schrankräume, großzügige Dachterrassen bis zu 33 m<sup>2</sup> sowie private Gärten bis zu 71 m<sup>2</sup> bieten zusätzlichen Komfort und viel Freiraum für individuelle Wohnräume. Edles Parkett, elegante Fliesen und die Vorbereitung für Klimageräte im Dachgeschoß sorgen für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Nachhaltige Fernwärme, eine Photovoltaikanlage sowie begrünte Dächer unterstreichen den zukunftsorientierten Charakter des Projekts.

Die Tiefgarage mit optionalen E-Ladestationen rundet das moderne Wohnkonzept perfekt ab. Zu jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz verpflichtend zu erwerben. Die Preise liegen zwischen EUR 22.500 und EUR 24.500 (barrierefrei). Dank vorbereiteter E-Leerverrohrungen können E-Ladestationen jederzeit nachgerüstet werden.

## **Das Neubau-Projekt im Überblick**

- Gesamt 35 Wohneinheiten, zwei bis fünf Zimmer
- Wohnflächen von ca. 36 m<sup>2</sup> bis 118 m<sup>2</sup>
- Freiflächen in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien bei jeder Wohnung
- Tiefgarage mit Liftzugang und optionalen E-Ladestationen

- Der Verkauf erfolgt provisionsfrei

### **Ausstattungshighlights**

- Edle Parkettböden in allen Wohnräumen
- Moderne Fliesen (30 x 60 cm) in den Bädern
- Fußbodenheizung mit Fernwärme für gleichmäßige und angenehme Wärme
- Elektrischer außenliegender Sonnenschutz
- Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung
- Vorbereitung für Klimageräte im Dachgeschoß
- Weinkeller mit eigenem Weinfach
- Yogaraum
- Eigenes Kellerabteil für jede Wohnung vorgesehen
- Kinderspielplatz
- Fahrradabstellräume

## **Lage**

### **Leben, wo Genuss und Freizeit zuhause sind**

Die Lage verbindet urbanes Leben mit dem besonderen Lebensgefühl der Weinregion. Nur wenige Schritte trennen Sie vom historischen Kornplatz, der besonders am Wochenende mit seinem beliebten Wochenmarkt zum Treffpunkt für Genießer wird.

Die Region rund um Langenlois zählt zu den bedeutendsten Weinlandschaften Österreichs. Renommierete Weingüter, gemütliche Heurige und zahlreiche Veranstaltungen rund um den Wein machen Genuss hier zum festen Bestandteil des Alltags.

Auch Golfliebhaber kommen voll auf ihre Kosten: Mehrere attraktive Golfplätze der Region sind in kurzer Zeit erreichbar und machen spontane Abschlüge ebenso möglich wie entspannte Golftage im Grünen.

Weiters bietet Langenlois ein vielfältiges kulturelles Leben. Konzerte, Theater, Festivals und traditionelle Veranstaltungen verwandeln die Stadt das ganze Jahr über in einen lebendigen Treffpunkt für Kultur und Begegnung.

Die umliegende Landschaft lädt zu Radfahren, Wandern und zahlreichen weiteren Freizeitaktivitäten ein – eingebettet in eine der schönsten Weinregionen Österreichs.

Dieses Zuhause schenkt Ihnen mehr als nur Wohnraum - es verbindet modernes Wohnen mit der besonderen Lebensqualität einer Region, in der Golf, Wein und Kultur nur einen Abschlag entfernt sind.

Die hervorragende Zentrumslage bietet höchsten Wohnkomfort: Sämtliche Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen sind bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Visualisierungen von ©Zoom VP / SQUAREBYTES

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap