

**\* ERSTBEZUG \* Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen in attraktiver und zentraler Lage**



Haus

**Objektnummer: 1684/273**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	317,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,48
<b>Kaufpreis:</b>	949.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

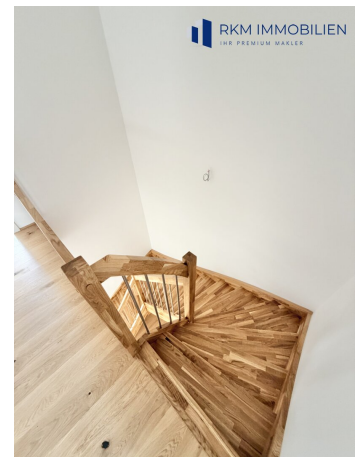
T +43 681 844 04 403

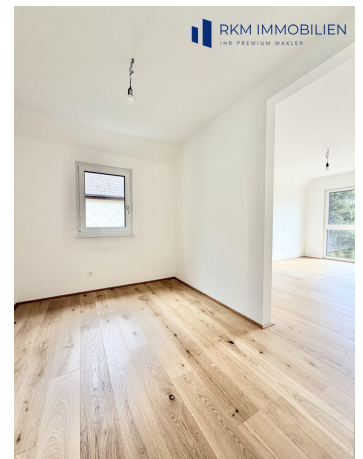
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

 RKM IMMOBILIEN  
IHR PREMIUM MAKLER

termin zur















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exklusiven Doppelhaushälfte in 2103 Langenzersdorf, Niederösterreich, die keine Wünsche offenlässt. Dieses moderne Erstbezugsobjekt bietet auf großzügigen 130,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein harmonisches Zusammenspiel von Funktionalität, Komfort und zeitgemäßer Architektur.

Das Haus überzeugt mit vier hellen, großzügig geschnittenen Zimmern, die Raum für individuelles Wohnen und Arbeiten schaffen. Die offene Wohnküche bildet das Herzstück des Hauses und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden verleihen den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre. Zwei moderne WCs sowie eine stilvolle Dusche sorgen für praktischen Komfort im Alltag.

### **100% Sicherheit durch eine österreichische Qualitätsfirma**

**\*Komplett neu gebaut von VARIO BAU aus Wiener Neustadt und ist inkl. 3 Jahre Gewährleistung direkt von der Firma Vario Bau\***

Genießen Sie den Blick ins Grüne und auf die sanften Hügel der Umgebung direkt von Ihrem Südwestbalkon oder der großzügigen Terrasse im Garten, die viel Platz für entspannte Stunden im Freien bieten. Ein praktischer Abstellraum und ein eigener Parkplatz runden das Angebot ab. Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe sorgt für effiziente und nachhaltige Energieversorgung.

### **Nur wenige Hausnummern von Wien entfernt!**

Die Lage ist ideal: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Busverbindungen ermöglicht eine bequeme Mobilität. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – Ärzte, Apotheke, Universität, Supermärkte, Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind schnell erreichbar und machen Ihren Alltag besonders komfortabel.

Für 949.000,00 € erwerben Sie hier nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause mit Lebensqualität und Zukunft. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot in Langenzersdorf und sichern Sie sich Ihren Traum vom neuen Heim!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap