PROVISIONSFREI & Erstbezug Doppelhaushälften



Projektbild

Objektnummer: 1970

Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An den Mühlen
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	189,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	460.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mario Schmid

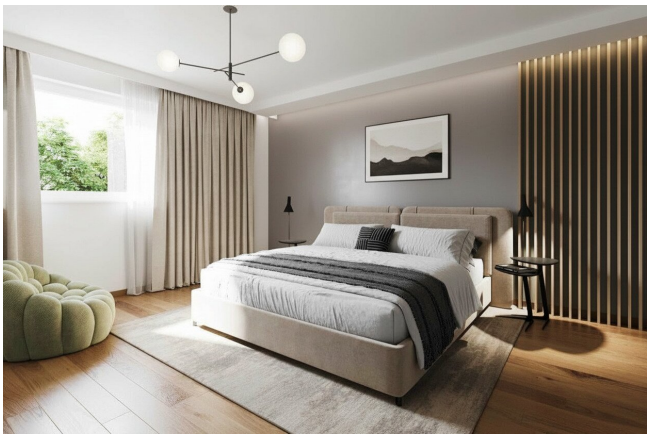
Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6
1210 Wien

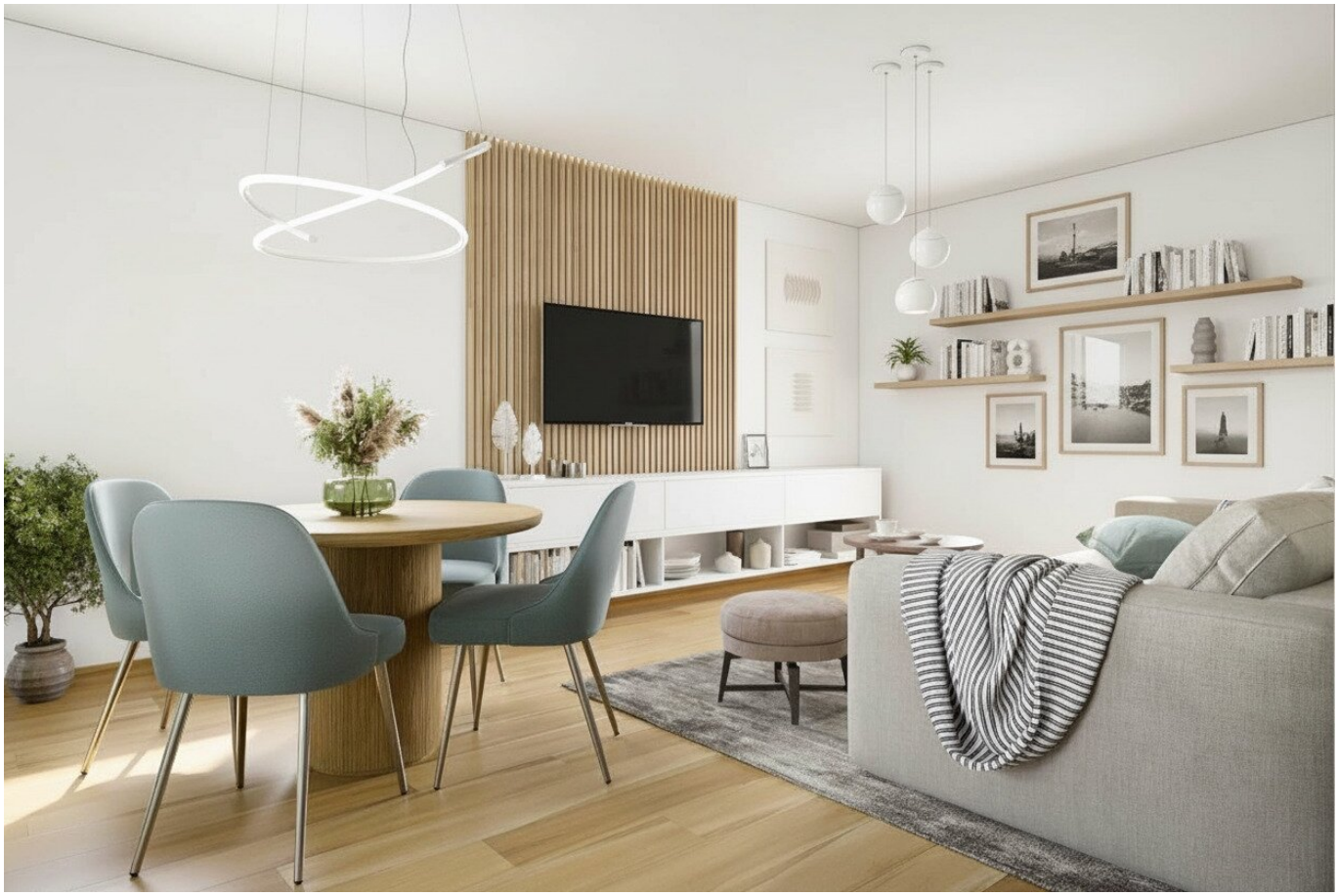
H +43 676 424 16 81

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





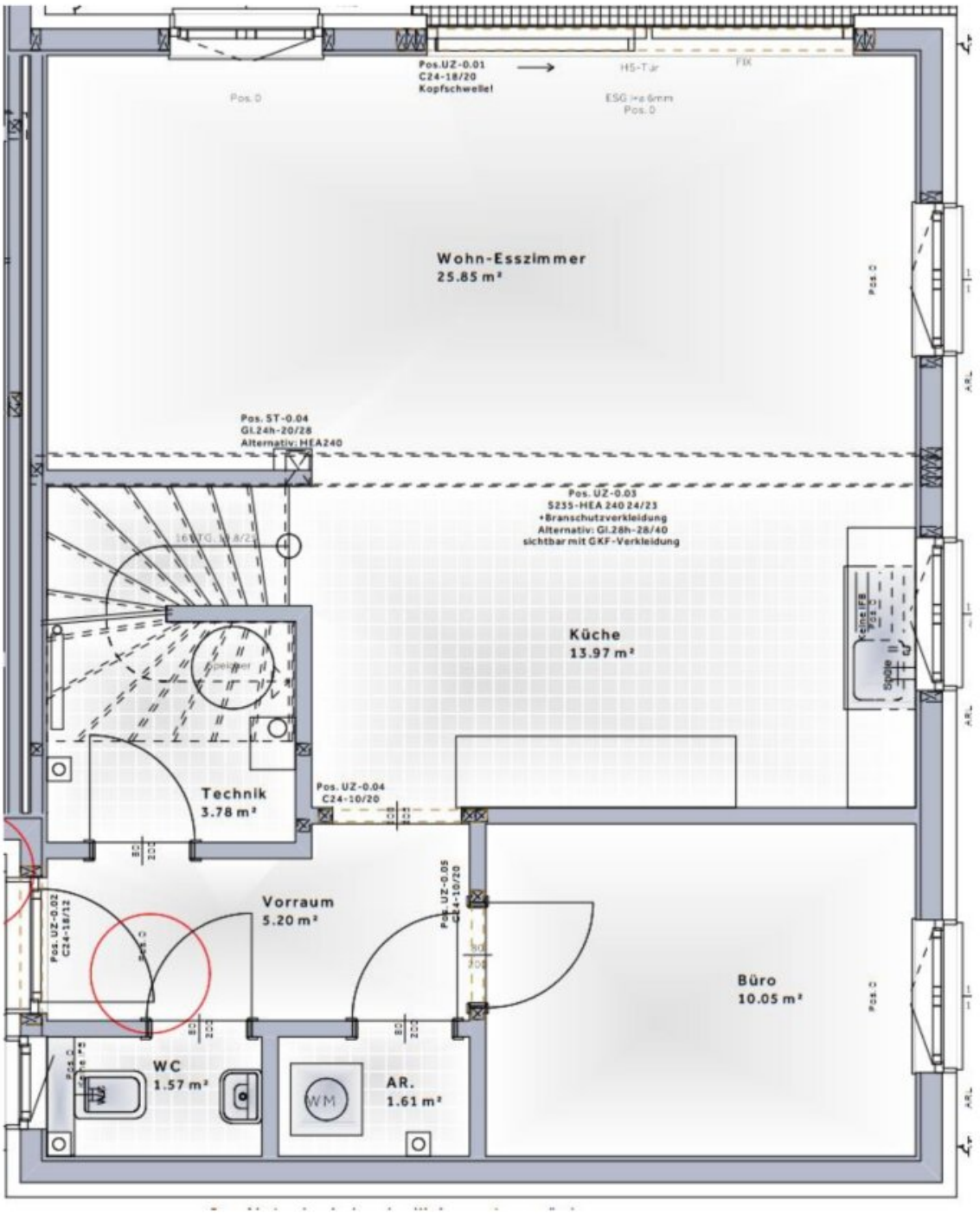


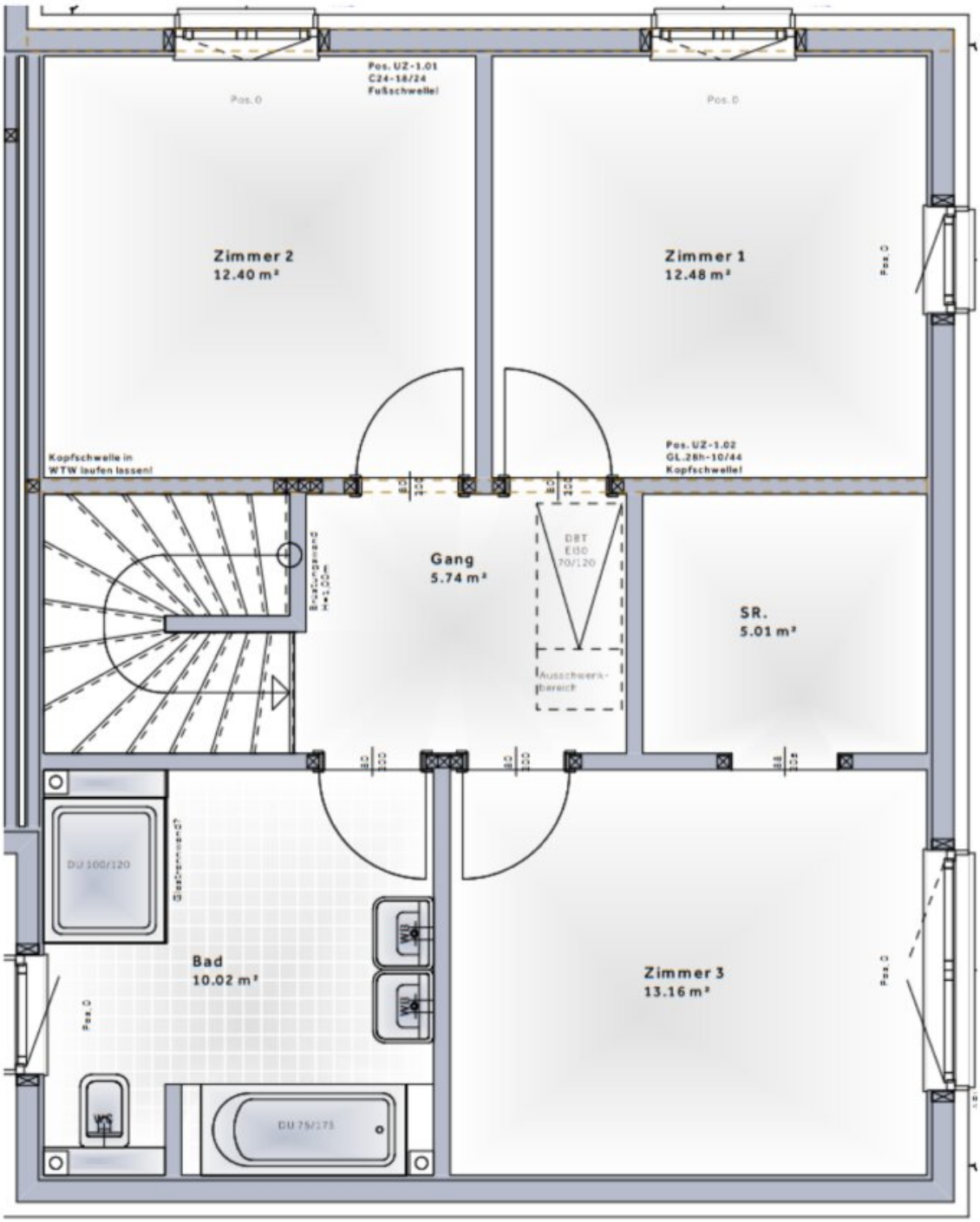









Pos.UZ-0.01
C24-18/20
Kopfschwelle!
HS-Tür
FIX
ESG ≥ 6mm
Pos. 0
Wohn-Esszimmer
25.85 m²
Pos. ST-0.04
GL24h-20/28
Alternativ: HEA240
Pos. UZ-0.03
S235-HEA 240 24/23
+Branschutzverkleidung
Alternativ: GL28h-28/40
sichtbar mit GKF-Verkleidung
Küche
13.97 m²
Technik
3.78 m²
Pos. UZ-0.04
C24-10/20
Vorraum
5.20 m²
Pos.UZ-0.02
C24-18/12
Pos. UZ-0.05
C24-10/20
Büro
10.05 m²
WC
1.57 m²
AR.
1.61 m²
WM

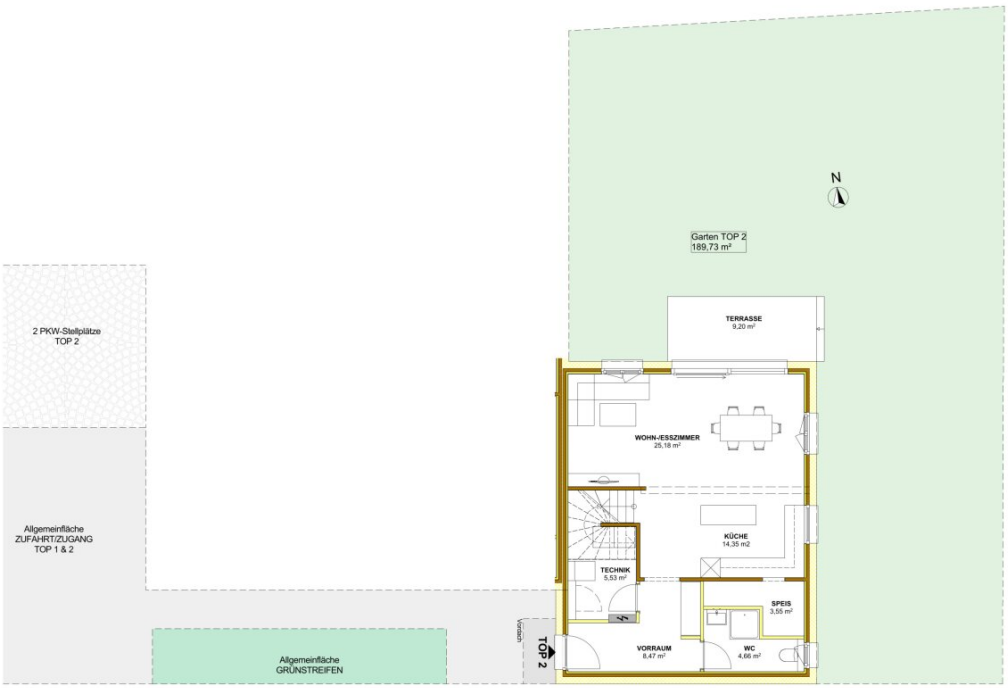

Pos. UZ-1.01
C24-18/24
Fußschwelle!
Pos. 0
Pos. 0
Zimmer 2
12.40 m²
Zimmer 1
12.48 m²
Pos. 0
Kopfschwelle in
WTW laufen lassen!
Pos. UZ-1.02
GL.28h-10/44
Kopfschwelle!
Gang
5.74 m²
DBT
EI30
70/120
Ausschwenk-
bereich
SR.
5.01 m²
DU 100/120
Bad
10.02 m²
Pos. 0
WT
DU 75/175
Zimmer 3
13.16 m²
Pos. 0

Verkaufsplan - TOP 2

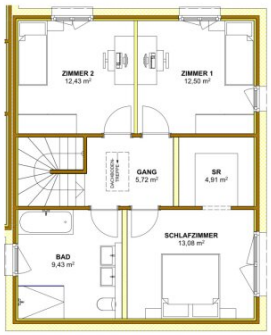
Doppelhaussiedlung
An den Mühlen, 2103 Langenzersdorf



LAGEPLAN

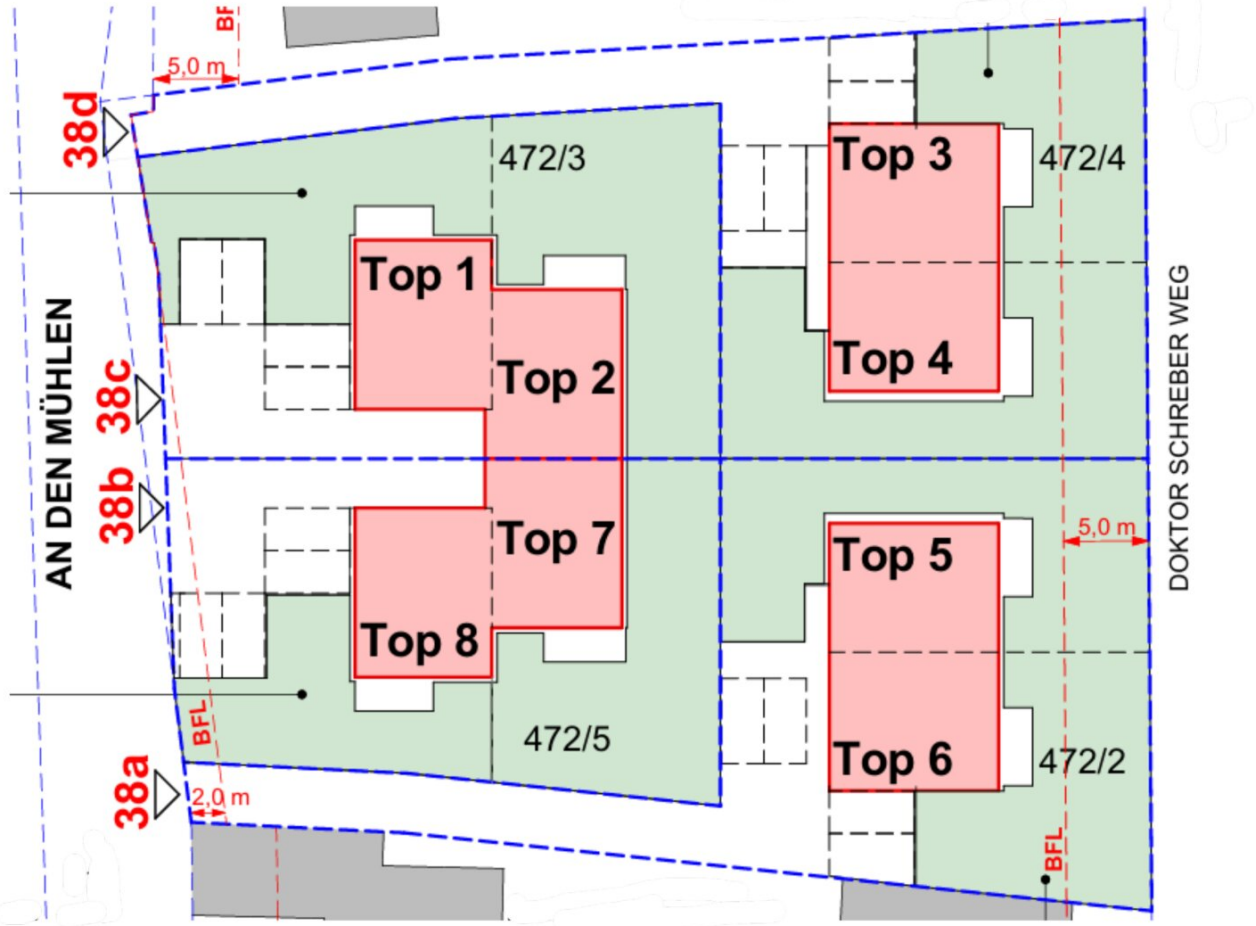


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS




AN DEN MÜHLEN
DOKTOR SCHREBER WEG
38d
38c
38b
38a
BF
BFL
5,0 m
2,0 m
472/3
472/4
472/5
472/2
Top 1
Top 2
Top 3
Top 4
Top 5
Top 6
Top 7
Top 8

Objektbeschreibung

Mit hervorragendem Preis-Leistungs-Verhältnis entstehen acht hochwertige Doppelhaushälften in Langenzersdorf mit günstigem monatlichen Baurechtszins von nur € 192.- !

Projektbeschreibung

Nur wenige Minuten von Wien entfernt, werden in nachhaltiger Holzbauweise moderne Doppelhaushälften **(VARIO-HAUS)** errichtet.

Das Projekt vereint ökologisches Wohnen, moderne Architektur und höchsten Wohnkomfort – ideal für Familien und anspruchsvolle Paare.

Die durchdachte Bauweise, praktische Planung und hochwertige Ausstattung sorgen für ein gesundes Raumklima und energieeffizientes Wohnen auf höchstem Niveau.

Das Projekt ist baubewilligt und der Baubeginn ist bereits erfolgt.

Gerne können die Häuser vor Ort besichtigt werden.

Die Übergabe der belagsfertigen Häuser ist mit Anfang 2027 geplant!

Ausstattung

Hochwertige und nachhaltige Holzbauweise

Dreifach verglaste Kunststoff-Alu Fenster für optimale Wärmedämmung und Schallschutz, großzügige Hebe-Schiebetüre

Luftwärmepumpe (180 Liter Warmwasserspeicher) – umweltfreundliche, energieeffiziente Heiztechnik

Vollwärmeschutzfassade mit 22 cm Dämmstärke

elektrische Rollläden

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Durchdachte Grundrisse mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen und großzügigen Freiflächen

Raumhöhe 270 cm im Erdgeschoß

Terrasse und Garten (ca. 121,40 - ca. 213 m²)

Eine schlüsselfertige Ausführung ist gegen Aufpreis möglich

Lage

Langenzersdorf liegt direkt an der nördlichen Stadtgrenze zu Wien und bietet die perfekte Kombination aus städtischer Nähe und ländlicher Idylle.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: die S-Bahnstation "Bisamberg" ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, die Buslinie 850 (Bhf Floridsdorf - Bhf Korneuburg) unweit entfernt und Autobahnanbindung (A22, B3) in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur

Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung im Ort

Nahversorger, Cafés und Restaurants hervorragend erreichbar

Reichhaltiges Freizeitangebot mit Donauinsel, Seeschlacht, Bisamberg, Rad- und Wanderwegen in unmittelbarer Nähe

Langenzersdorf überzeugt durch seine hohe Lebensqualität – ein Ort, an dem sich urbanes Leben und Natur harmonisch verbinden.

Baurecht

Vertragslaufzeit bis 2105

Monatlicher Baurechtszins von nur € 192,- an das Chorherrenstift Klosterneuburg zu entrichten.

Abwicklung

Treuhänderin ist Mag. Marlene Krüger, die Vertragsabwicklung kostet 1,5% zzgl. 20% MwSt. und beinhaltet Kaufvertrag, Geldwäscheprüfung und Treuhandschaft.

Pfandrechtliche Sicherstellungen für die finanzierende Bank werden gesondert verrechnet, sofern diese notwendig sind.

Sonstiges

Die Anschlusskosten (Wasser, Kanal, Strom) i.H.v. € 7.980,- sind separat zu bezahlen.

"Belagsfertig" bedeutet, dass die Wand-, Decken- und Bodenbeläge sowie Armaturen noch auf die vom Bauträger vorbereiteten Untergründe aufgetragen werden müssen. Die belagsfertige Variante läßt den Käufern den größtmöglichen Spielraum bei der individuellen Wahl der Ausgestaltung der Belagsflächen bei gleichzeitiger Reduktion der Nebenkosten des Kaufes.

Haus 2 wird in belagsfertigem Zustand angeboten und verfügt über ca. **120 m²** Wohnfläche, 4 Zimmern und Nebenräumen auf 2 Geschoßen.

Raumaufteilung im Erdgeschoß / Wohnbereich: Vorraum, Technikraum, Speis, großzügiger Wohn-Essbereich mit Küche und Ausgang auf die Terrasse, 1 WC mit Anschlussvorbereitung für ein Handwaschbecken und eine Dusche

Raumaufteilung im Obergeschoß/ Ruhebereich: Flur mit zentral begehbaren Zimmern, davon 2 Kinder/Schlaf/Homeoffice/Zimmer, 1 Master- Bedroom mit Schrankraum, 1 großes Badezimmer (Vorbereitung für Waschtisch, Badewanne, Dusche & WC)

Terrassen/Gartenflächen: ca. **199 m²**

Stellplätze: 2 vorgeschriebene Stellplätze sind im Kaufpreis inkludiert und zugeordnet

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <3.250m
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 <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <3.750m
U-Bahn <7.250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap