

Modernes Designer-Einfamilienhaus auf Eigengrund



Luftbild/Lage

Objektnummer: 1997

Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sarobagasse 9
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	267,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

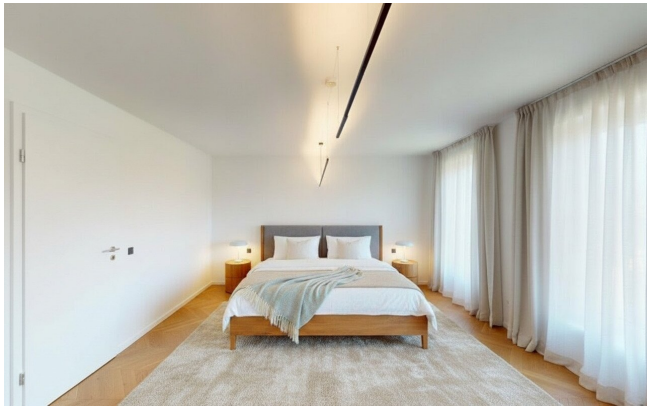
Ihr Ansprechpartner



Mario Schmid

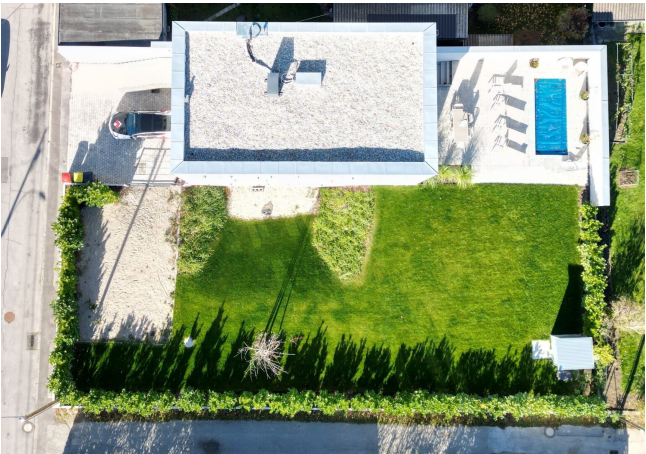
Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6
1210 Wien

















Objektbeschreibung

Mit großem Augenmerk auf Qualität und Design in der Errichtung gelangt dieses moderne Einfamilienhaus auf einem Eckgrundstück (Eigengrund mit 690 m²) in ruhiger zentraler Lage mit großem Garten mit Pool, Terrasse beim Wohnbereich, einem tollen Blick vom Obergeschoß und ein großzügiger Haupt-Eingang mit Vorplatz für 4 PKWs in den Verkauf:

Die 3 Ebenen gliedern sich wie folgt auf:

Erdgeschoß: großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-Toilette, ein lichtdurchfluteter weitläufiger Küchen-Ess-Wohn-Bereich mit Platz für eine Küche und Ausgang auf die Terrasse, die weiter zu Pool und Garten führt.

Obergeschoß: 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, ein Abstellraum und eine separate Toilette

Untergeschoß (2,50 m Raumhöhe!): 2 helle südseitige Zimmer Richtung Garten, ein Raum für Wellness/Fitness/Sauna, Waschküche, Technikraum, ein separates WC und ein Abstellraum

Das gesamte noch bestehende Gebäude wurde entkernt, hochwertig saniert und auf den heutigen Stand der Technik gebracht. Die Gebäudehülle wurde thermisch saniert und bekam eine moderne und architektonisch ansprechende Fassade mit großen Fenstern und der Vorbereitung zur Beschattung.

Sämtliche Elektro-, Heizungs, Klima- und Sanitärleitungen wurden komplett neu ausgeführt. Beheizt wird mittels Luftwärmepumpe, die Übertragung erfolgt über Fußbodenheizung.

Die Fertigstellung auf den in den Grundrissen erwähnten Stand (Raumaufteilung, Parkett etc.) ist im Kaufpreis inkludiert!

Die Verkehrssituation rund um das Grundstück ist äußerst ruhig. Es gibt nur Anrainerverkehr.

Der Bahnhof/S-Bahn-Station in rund 4-5 Minuten Gehzeit; der Hauptplatz in 6-7 Minuten erreichbar. Sämtliche Nahversorger sind in Langenzersdorf vorhanden.

Die Kaufvertragserrichtung/Treuhandenschaft für die Transaktion liegt bei Mag. Marlene Krüger.

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 <750m

Apotheke <775m

Klinik <5.600m

Krankenhaus <2.150m

Kinder & Schulen

Schule <550m

Kindergarten <500m

Universität <2.325m

Höhere Schule <5.525m

Nahversorgung

Supermarkt <725m

Bäckerei <775m

Einkaufszentrum <2.125m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <175m

Straßenbahn <2.925m

U-Bahn <6.225m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap