Kellergasse (bergseitig): Traumhaftes Einfamilienhaus mit 873 m² Nutzfläche am Fuße des Bisambergs



Wohnzimmer

Objektnummer: 1998

Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kellergasse 127
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	309,00 m²
Nutzfläche:	873,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Keller:	301,00 m²
Kaufpreis:	1.875.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Harald Grassler

Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6
1210 Wien



















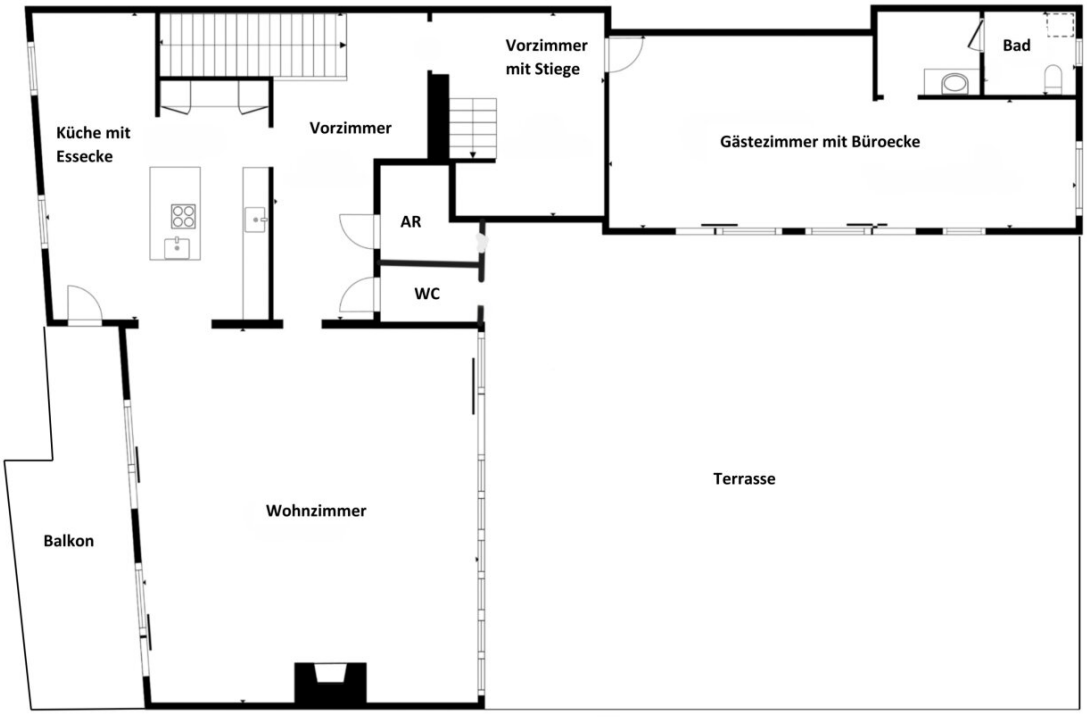


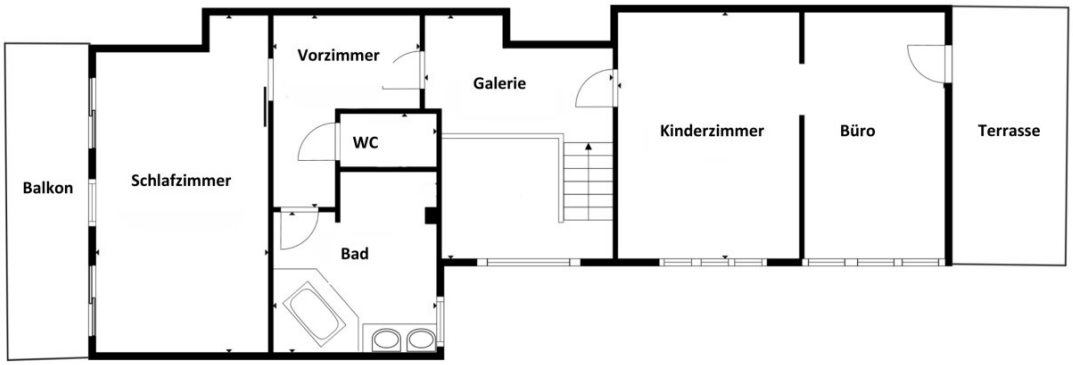









Vorzimmer
mit Stiege
Bad
Küche mit
Essecke
Vorzimmer
Gästezimmer mit Büroecke
AR
WC
Terrasse
Balkon
Wohnzimmer


Balkon
Schlafzimmer
Vorzimmer
WC
Bad
Galerie
Kinderzimmer
Büro
Terrasse

Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt diese tolle Liegenschaft in der Langenzersdorfer Kellergasse am Fuße des Bisambergs, welche nicht nur durch Ihre schöne Lage, sondern auch durch ihre großzügige Fläche überzeugt.

Verteilt über drei Ebenen sowie einen riesigen Weinkeller bietet diese Immobilie ausreichend Platz, um Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu vereinen und immer noch genügend Stauraum zu haben.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

Erdgeschoß (Straßenniveau): großzügiges Entree mit Abstellraum (auch als WC vorbereitet), Zugang zur Doppelgarage (58m²) und von dort zum Weinkeller (zwei Röhren mit Verbindungsgang); riesiger Mehrzweckraum (174 m²!), der sich vielseitig nutzen ließe z.B. als Wohnraum, Büro, Heimkino, Wellnessbereich; weiters der Heizraum sowie Räume, die als Bad, WC und sogar Küche vorbereitet sind. Über die rückseitige Tür gelangt man mittels Treppe in den Garten.

Obergeschoß: vom Vorzimmer gelangt man einerseits linkerhand zum Stiegenaufgang, zu einem großzügigen Gästezimmer mit Ausgang auf die Terrasse sowie einem Gästebad mit Waschtisch, Dusche und Waschmaschinenanschluss; rechterhand gelangt man zu einem Abstellraum, einer Toilette, der großen vollausgestatteten Küche mit Essbereich und Ausgang auf den Balkon und schließlich zum Wohnzimmer (66m²!) mit Kamin und bis zu 4,40 m Raumhöhe; von dort gelangt man ebenfalls auf die Gartenterrasse, die ausreichend Platz für Gartenmöbel, Grillplatz und viele Pflanzen bietet; dahninter liegt der eigentliche Garten

Dachgeschoß: von der hell belichteten Galerie geht es einerseits über ein Kinderzimmer in ein Büro mit großer Dachterrasse und Blick auf den Bisamberg sowie andererseits in das Hauptschlafzimmer mit Balkon, einer Toilette sowie ein großen Badezimmer mit Eckwanne, Doppelwaschtisch und walk-in Dusche

Ausstattung:

Beheizt wird mittels Luftwärmepumpe, die Übertragung erfolgt über Fußbodenheizung.

In den Zimmern ist hochwertiges Eichenparkett verlegt.

Beinahe alle Fenster verfügen über elektrische Raffstores.

Lage & Infrastruktur:

Dieses fabelhafte Einfamilienhaus liegt nur etwa 500 Meter von der Stadtgrenze Wiens

entfernt. Das Stadtzentrum Wiens ist mit dem Auto in etwa 20–25 Minuten erreichbar.

Die Buslinie 850 ist nur wenige Gehminuten entfernt, mit dem Sie in wenigen Minuten die Schnellbahn S3 und Straßenbahnlinie 26 erreichen können. Der Bahnhof Langenzersdorf ist in 5 Minuten mit dem Auto oder 20 Minuten zu Fuß erreichbar.

Langenzersdorf ist eine familien- und gemeinschaftsorientierte Marktgemeinde, in der Natur, Weinkultur und städtische Nähe eine harmonische Verbindung bilden.

Für Freizeitaktivitäten stehen das Seeschlacht-Erholungsgebiet zum Schwimmen, die Donauinsel und der Radweg sowie der Bisamberg zum Wandern zur Verfügung.

Die Golfclubs Tuttendörfl und Tuttenhof sind 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Weiters gibt es im Ort zahlreiche Clubs und Studios für Tennis, Yoga, Pilates usw.

Banken, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Hofer, Metro und Spar sind zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Auto erreichbar.

++

This fantastic property is offered for sale in the Langenzersdorf wine lane (Kellergasse) at the foot of Bisamberg, impressing not only with its beautiful location but also with its generous size.

Spread across three levels plus an enormous wine cellar, this property offers ample space to combine living, working, and leisure while still providing plenty of storage space.

The layout is as follows:

Ground Floor (street level): Spacious entrance hall with storage room (also pre-installed for a WC), access to the double garage (58 m²), and from there to the wine cellar (two cellar tunnels connected by a passageway); huge multipurpose room (174 m²!) that could be used in various ways, e.g. as living space, office, home cinema, wellness area; additionally, the boiler room as well as rooms prepared for a bathroom, WC, and even a kitchen. A rear door leads via stairs to the garden.

Upper Floor: From the entrance hall, to the left you reach the staircase, a spacious guest bedroom with access to the terrace, and a guest bathroom with washbasin, shower, and washing machine connection. To the right, there is a storage room, a separate toilet, the large fully equipped kitchen with dining area and access to the balcony, and finally the living room (66 m²!) with fireplace and ceiling heights of up to 4.40 m. From here, you also access the

garden terrace, which offers plenty of space for outdoor furniture, a barbecue area, and numerous plants; behind it lies the actual garden.

Attic Floor: From the brightly lit gallery area, one side leads via a children's room to an office with a large rooftop terrace and views of Bisamberg, while the other side leads to the master bedroom with balcony, a separate toilet, and a large bathroom with corner bathtub, double washbasin, and walk-in shower.

Features & Equipment:

Heating is provided by an air-source heat pump, distributed via underfloor heating.

High-quality oak parquet flooring has been installed in the rooms.

Almost all windows are equipped with electric external blinds (raffstores).

Location & Infrastructure:

This fabulous detached family home is located only around 500 meters from the Vienna city boundary. Vienna city center can be reached by car in approximately 20–25 minutes.

Bus line 850 is just a few minutes' walk away and provides quick access to the S3 commuter rail line and tram line 26. Langenzersdorf railway station can be reached in 5 minutes by car or about 20 minutes on foot.

Langenzersdorf is a family- and community-oriented market town where nature, wine culture, and proximity to the city blend harmoniously.

For leisure activities, the Seeschlacht recreational area offers swimming opportunities, while the Danube Island and cycling path as well as Bisamberg provide excellent options for hiking and outdoor activities.

The golf clubs Tuttendörfl and Tuttenhof are reachable within 10 minutes by car. In addition, the town offers numerous clubs and studios for tennis, yoga, Pilates, and more.

Banks, pharmacies, and shopping facilities such as Billa, Hofer, Metro, and Spar are easily accessible on foot, by bicycle, or by car.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <175m

Apotheke <1.050m
Klinik <4.925m
Krankenhaus <3.525m

Kinder & Schulen
Schule <925m
Kindergarten <975m
Universität <1.275m
Höhere Schule <5.050m

Nahversorgung
Supermarkt <200m
Bäckerei <975m
Einkaufszentrum <1.025m

Sonstige
Bank <1.175m
Geldautomat <225m
Post <1.200m
Polizei <950m

Verkehr
Bus <275m
Straßenbahn <1.875m
U-Bahn <5.650m
Bahnhof <1.175m
Autobahnanschluss <2.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap