

**Stadtgrenze Wien - Naherholungsgebiet Seeschlacht ums
Eck - exklusive Ruhelage - Garten-Wohlfühloase -
Klimaanlage - Tiefgargenstellplatz**



Objektnummer: 8564
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,32 m ²
Nutzfläche:	345,97 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	182,55 m ²
Keller:	19,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	745.000,00 €
Betriebskosten:	184,70 €
USt.:	18,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien



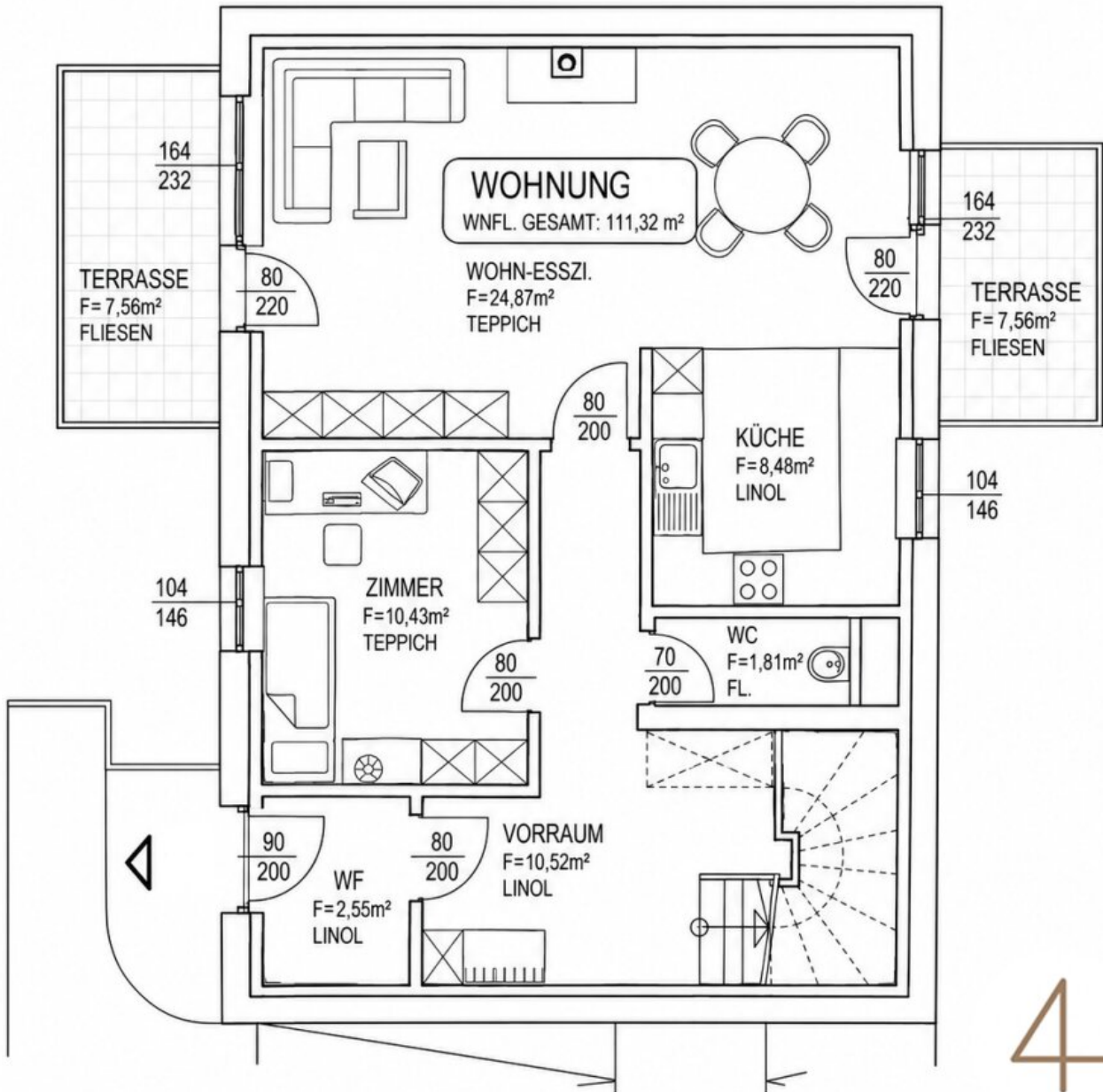




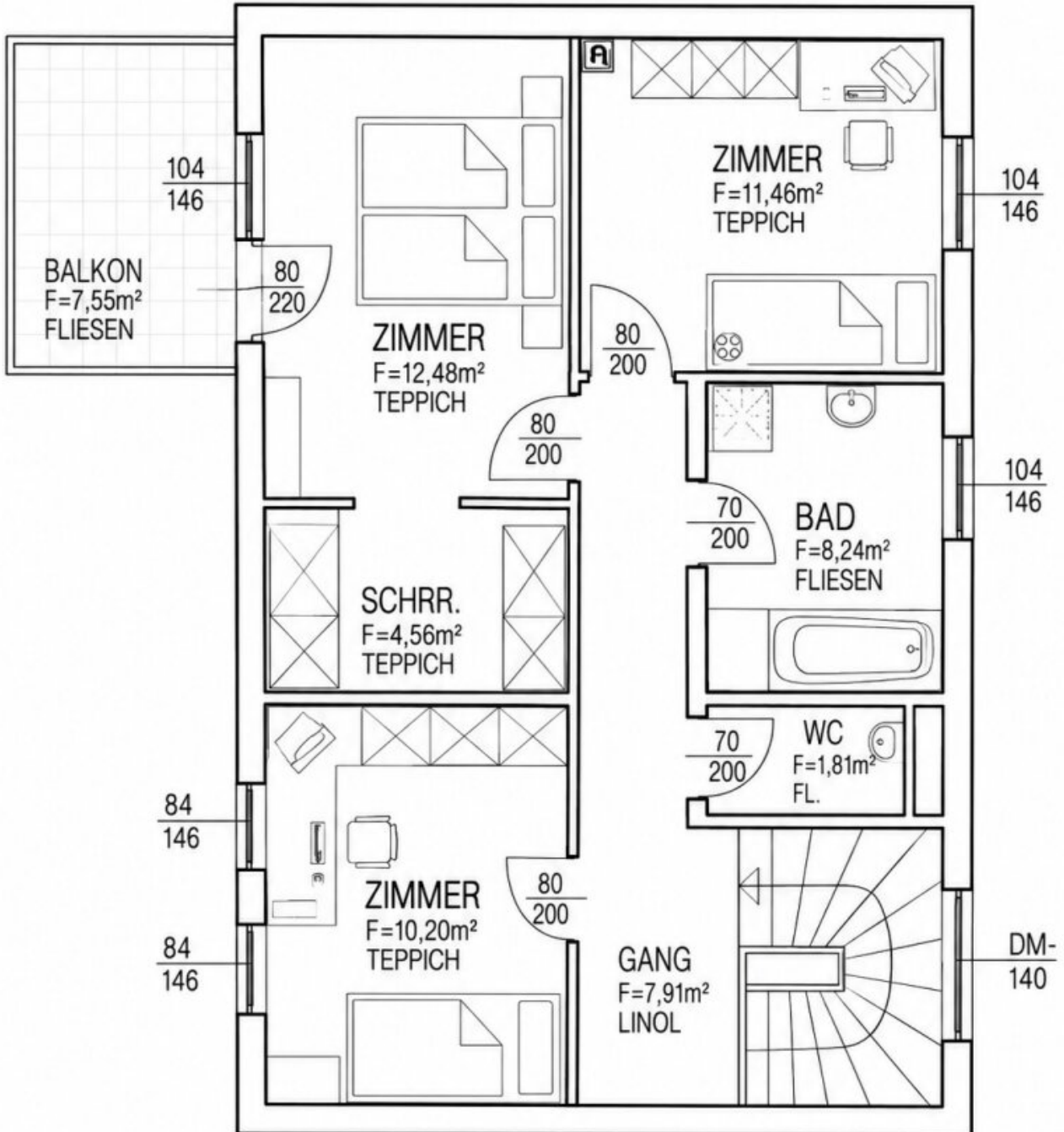




Erdgeschoß



1. Obergeschoß



Objektbeschreibung

In **ruhiger Grünlage** präsentiert sich dieses **außergewöhnliche Einfamilienhaus auf Eigengrund** als wahre Wohlfühloase für anspruchsvolle Familien. Hochwertige Materialien, edle geölte Dielenholzböden und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen ein stilvolles Wohnambiente mit viel Licht und Lebensqualität. Der **liebevoll gestaltete Garten** mit mehreren Terrassen, Pergola, Wasserfall und separatem Lounge-Bereich lädt zum Entspannen ein. Moderne Haustechnik wie **Solartechnik, Wohnraumbelüftung, Klimaanlage** und **Fernwärme** sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort in naturnaher Lage mit schneller Anbindung nach Wien. Vor ca. 5 Jahren wurde das Haus innen umfassend renoviert, der Garten komplett neu angelegt und die Fassade fachgerecht gereinigt. Sie übernehmen ein Zuhause in topgepflegtem Zustand.

Aufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche ca. 111,32 m²
- Wohnbereich ca. 54,3 m²
- Zimmer 1 - 10,20 m²
- Zimmer 2 - 11,46 m²
- Zimmer 3 inkl. Schrankraum - 17,04 m²
- Balkon - 7,55 m²
- Garten 182,55 m² + zwei Gartenterrassen 25,55 m²
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- zwei separate WC
- Eichenparkett

- Außenjalousien
- Klimaanlage & Wohnraumbelüftung
- Fernwärme
- Kellerabteil ca. 19 m²
- Fahrradabstellraum

Lage

In einer ruhigen, **durchgrünter Wohngegend** direkt am Naherholungsgebiet **Seeschlacht mit Badeseen**. Kindergarten, Volks- und Mittelschule sowie ein großer Spielplatz sind bequem fußläufig erreichbar. Die S-Bahn-Station erreichen Sie in nur 7–10 Gehminuten, von dort gelangen Sie in rund 21 Minuten nach Wien Mitte. Für die Nahversorgung und das leibliche Wohl sorgen die Wolke 7 Loungebar & Restaurant in unmittelbarer Nähe. Eine seltene Kombination aus **Naturidylle, Familienfreundlichkeit** und **perfekter Anbindung** an die Stadt.

Verkehrsanbindung

260m zum Autobus 856- "Langenersdorf Friedhof"

750 zum Bahnhof Langenersdorf - S-Bahn S3, S4

erweiterte Betriebskosten:

Betriebskosten € 154,08

Verwaltungskosten € 30,69

Reparaturrücklagen € 136,80

monatl. Gesamt € 340,05 inkl. Ust.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.