

**Exklusive hochwertige Doppelhaushälfte inklusive 2  
PKW-Stellplätzen auf \*EIGENGRUND\***



Haus

**Objektnummer: 1684/313**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,38 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	220,00 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>	995.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

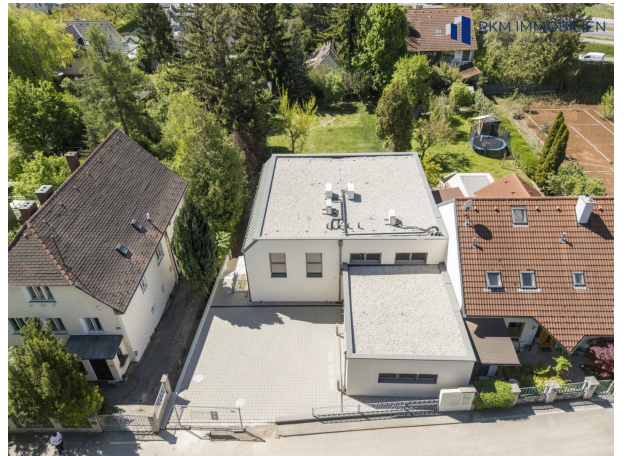
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2103 Langenzersdorf, Niederösterreich – einer exklusiven Doppelhaushälfte, die modernen Komfort und idyllisches Wohnen perfekt verbindet. Dieses großzügige Erstbezugsobjekt überzeugt mit einer Wohnfläche von 170,38 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen und Ihrer Familie auf 5 Zimmern viel Platz zum Leben, Entspannen und Wohlfühlen.

Der offene Grundriss mit moderner Wohnküche ist ein Highlight dieser Immobilie und schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Stunden und geselliges Beisammensein. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden unterstreichen die edle Ausstattung, während die drei WCs und zwei Bäder für zusätzlichen Komfort sorgen.

### **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 herrlichen Berg- und Grünblick direkt von Ihrer Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten – ein perfekter Rückzugsort zum Abschalten und Genießen der Natur. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei praktische Stellplätze zur Verfügung.

Technisch ist die Doppelhaushälfte ebenfalls auf dem neuesten Stand: Klimaanlage und Luftwärmepumpe garantieren ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Busverbindungen, die Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte bringen. Gleich in der Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheke, Universität, Supermarkt, Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar und machen Ihren Alltag besonders angenehm.

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

Dieses attraktive Zuhause in Langenzersdorf bietet Ihnen nicht nur Qualität und Komfort, sondern auch eine Lebensqualität, die keine Wünsche offenlässt. Der Kaufpreis von 995.000,00 € spiegelt den Wert dieser einzigartigen Immobilie wider, die darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr Traumhaus in einer der begehrtesten Wohngegenden Niederösterreichs!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap