

# Langenzersdorf: Modernes Designer-Einfamilienhaus auf Eigengrund



Luftbild/Lage

**Objektnummer: 9002**

**Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mozartgasse 9
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	267,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

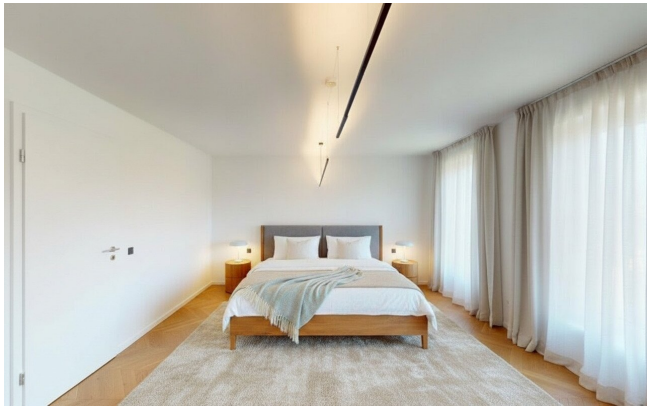
## Ihr Ansprechpartner



**Mario Schmid**

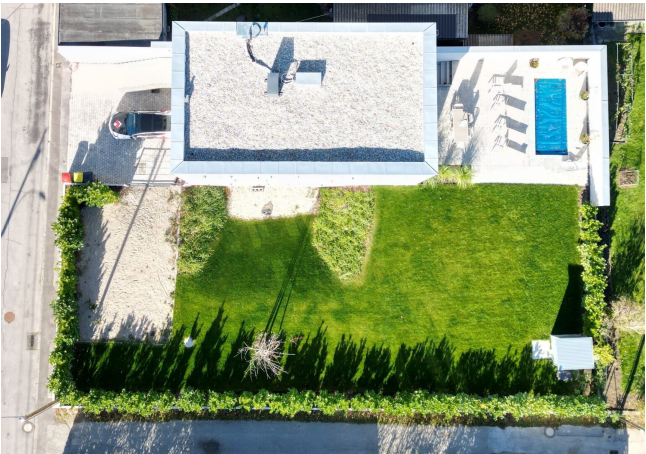
Ideal Real Immobilien GmbH  
Strebersdorfer Platz 6  
1210 Wien

















## Objektbeschreibung

Mit großem Augenmerk auf Qualität und Design in der Errichtung gelangt dieses moderne Einfamilienhaus auf einem Eckgrundstück (Eigengrund mit 690 m<sup>2</sup>) 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 <375m

Apotheke <575m

Klinik <4.650m

Krankenhaus <1.800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <300m

Universität <2.025m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <3.475m

### **Sonstige**

Bank <375m

Geldautomat <375m

Post <875m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <3.850m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap