Gediegenes 5-Zi-Stadthaus in ruhiger Lage im Zentrum von Langenzersdorf



Objektnummer: 7007

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,21 m²
Nutzfläche:	226,05 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	62,02 m²
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	136,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



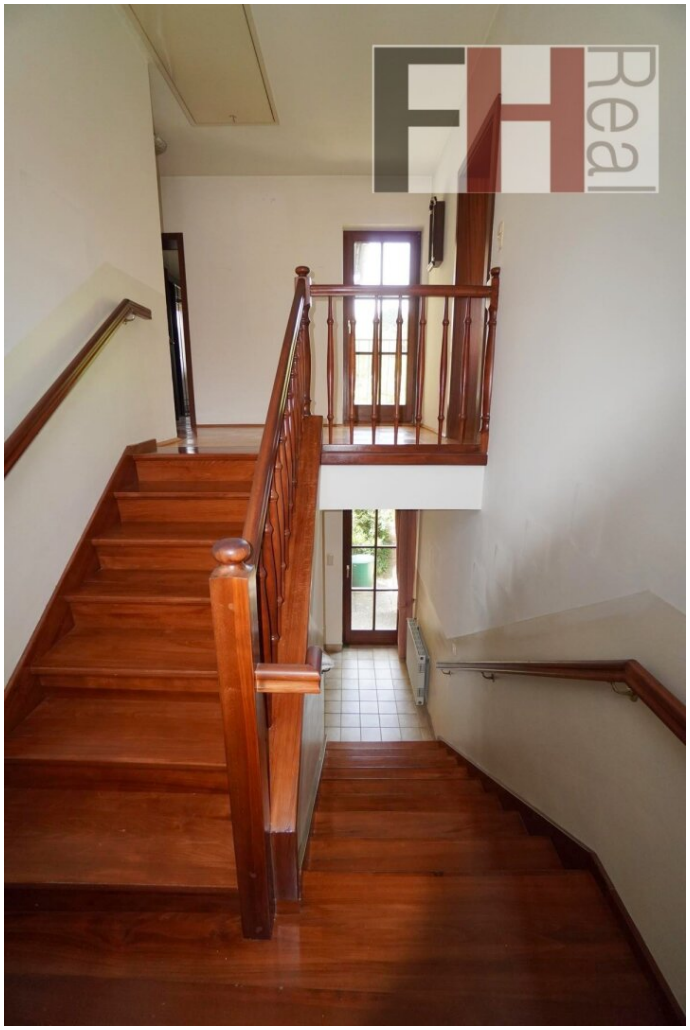
Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3























Objektbeschreibung

Gediegenes 5-Zi-Stadthaus in ruhiger Lage im Zentrum von Langenzersdorf

In einer der gefragtesten Wohngegenden im Speckgürtel Wiens wartet diese attraktiv gelegene Immobilie darauf, zu neuem Leben erweckt zu werden. Mit einer Wohnfläche von etwa 140 m² bietet das 1985 fertiggestellte Haus mit seinen 5 Zimmern ausreichend Platz für die ganze Familie und birgt viel Potenzial für die Verwirklichung Ihres Wohntraums. Hier eröffnet sich die Gelegenheit, ein gediegenes Stadthaus mit geringem Aufwand zu einem Schmuckstück ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten, um ein Zuhause zu schaffen, das perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Das großzügige und ebene Grundstück von (lt. Grundbuch) 450 m² liegt laut Flächenwidmungsplan im Bauland Wohngebiet und zugleich in einem der charmanten Altortgebiete.

Eine zusätzliche Bebauung gemäß den Baubestimmungen der Gemeinde Langenzersdorf und damit eine weitere Vergrößerung wäre durchaus noch im Rahmen der Vorgaben zur Bebauungsdichte (aktuell 40 %) in geschlossener Bauweise darstellbar.

Das über 62 m² große Erdgeschoss, in das man über wenige Stufen vom Eingangsbereich aus gelangt, unterteilt sich in einen Vorraum, von dem aus man zentral die etwa 19 m² große Küche mit Essbereich, die Toilette, einen Abstellraum und das ca. 28 m² geräumige Wohnzimmer erreicht. Dieses bietet sich mit seinen großen Fensterflächen und seiner Ausrichtung zum Garten hin mit der vorgelagerten Terrasse als zentraler Mittelpunkt des Hauses an. In den wärmeren Jahreszeiten verschmelzen Innenraum und Außenbereich zu einem Lebensraum, im den kälteren Jahreszeiten sorgt ein uriger Kachelofen für Wärme und Behaglichkeit.

Das Obergeschoss bietet eine Fläche von ungefähr 78 m² und verfügt ebenso über einen zentralen Vorraum, von dem aus die vier Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie davon getrennt eine Toilette begehbar sind. Die Schlafzimmer weisen eine gut nutzbare Größe zwischen 13,5 und knappen 18 m² auf. Das westlich gelegene Schlafzimmer ist auch mit einer ca. 5 m² großen Loggia ausgestattet, die einen schönen Ausblick zum südwestlich ausgerichteten Garten bietet.

Im Keller des Hauses sorgen neben dem Heiz-/Technikraum zwei weitere Abstellräume für viel zusätzlichen Stauraum und Lagermöglichkeit. Zusätzlich liegt auf dieser Ebene ein großes Stüberl, das sich sowohl als stimmungsvolle Räumlichkeit für Feiern als auch als Hobbyraum eignet.

Gleich neben dem Eingangsbereich befindet sich auf Straßen- und Gartenebene die ins Gebäude integrierte Garage.

Geheizt und wärmeversorgt wird das Haus mit einer modernen Gaszentralheizung.

Die Marktgemeinde Langenzersdorf liegt an der nördlichen Stadtgrenze zu Wien und in der Nähe der Bezirksstadt Korneuburg. Die Lage der Liegenschaft überzeugt mit bester Infrastruktur: Gemeindezentrum, Bäckerei, Restaurants, Cafe´, Billa, Apotheke, Arzt, Kindergarten, Volkschule, Bank mit Geldautomat, Bahnhof und Bus, etc. sind bequem fußläufig erreichbar. Sogar ein Metro Grossmarkt und ein Bauhaus gehören in Langenzersdorf zur Infrastruktur. In Ergänzung zu Wien bietet die benachbarte Bezirkshauptstadt Korneuburg eine weitere umfassende Bedarfsversorgung noch zusätzlich.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Busstation und auch Bahnstation bestens gewährleistet, sodass Sie auch ohne Auto mobil bleiben. Über die Donauufer-Autobahn und die Abfahrt Strebersdorf erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in nur wenigen Minuten.

Die Liegenschaft ist speziell geeignet für Familien, die Komfort und Nähe zu wichtigen Einrichtungen schätzen. Das beliebte Naherholungsgebiet ist bekannt für die Elisabethhöhe mit ihrem weiten Panoramablick über das Donautal und Weinviertel. Die unmittelbare malerische Umgebung erschließt sich optimal für Naturliebhaber, Mountainbiker, Freizeitradler und Wanderer. Auch der Genuss kommt nicht zu kurz, ist Bisamberg doch ein bekannter Weinort und erfreut sich nicht zuletzt wegen seiner traditionsreichen Heurigenkultur großer Beliebtheit.

Im Angebot nicht enthalten, aber ergänzend verfügbar ist auch das direkt angrenzende Grundstück mit weiteren lt. Grundbuch 391 m² Grundfläche, eigener Straßenflucht und sofortiger Bebauungsmöglichkeit. Mit dieser Erweiterungsmöglichkeit lassen sich auch z.B. Mehrgenerationen Projekte oder auch eine attraktive Kapitalveranlagung darstellen, oder auch nur die eigene grüne Lebensumgebung noch zusätzlich vergrößern.

Ruhesuchende, die das idyllische Landleben bevorzugen, aber dennoch die Nähe zur Großstadt schätzen - zwecks Beruf, Kultur oder Einkaufsmöglichkeiten - werden sich hier besonders wohlfühlen. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Liegenschaft inspirieren!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at, weiterführend steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth werktags zwischen 08:00 und 18:00 gerne unter +43 664 554 1274 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap