

Wo Großzügigkeit zur Lebensart wird - Exklusive Doppelhaushälfte in Langenzersdorf mit Privatpool, Sauna, drei sonnigen Terrassen und Master-Suite



Objektnummer: 6674/378

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,84 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Garten:	94,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien













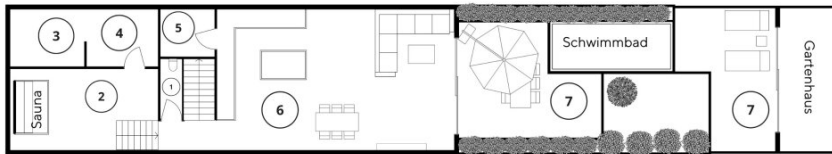






GRUNDRISSPLAN

Untergeschoss



Wo Großzügigkeit zur Lebensart wird

Exklusive Doppelhaushälfte in Langenzersdorf
mit Privatpool, Sauna, drei sonnigen
Terrassen und Master-Suite



Adresse: Wiener Straße 78/Top 1, 2103 Langenzersdorf

01	WC	ca. 2,55 m ²
02	SAUNA	ca. 17,75 m ²
03	TECHNIKRAUM	ca. 6,65 m ²
04	AR	ca. 6,87 m ²
05	SPEIS	ca. 5,43 m ²
06	WOHNEN/KOCHEN	ca. 52,27 m ²

Wohnfläche: ca. 91,52 m²

07	TERRASSE	ca. 32,11 m ²
----	----------	--------------------------

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

Verkauf:

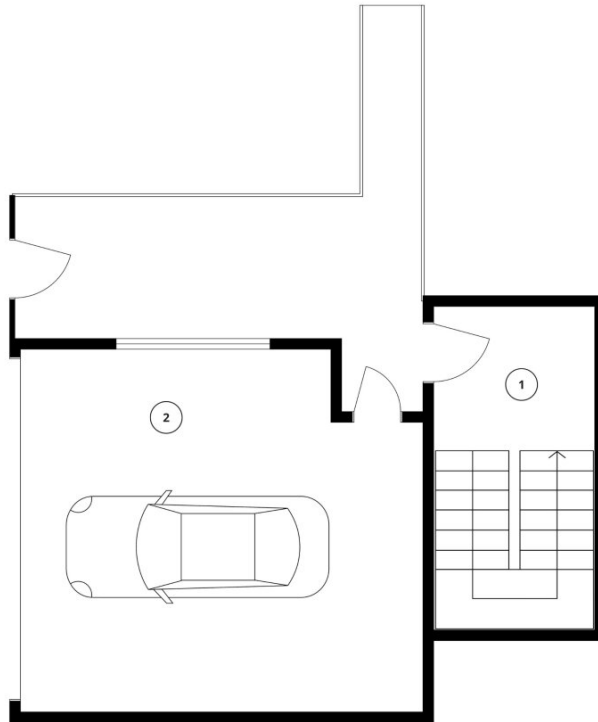


IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

Erdgeschoss



Wo Großzügigkeit zur Lebensart wird

Exklusive Doppelhaushälfte in Langenzersdorf
mit Privatpool, Sauna, drei sonnigen
Terrassen und Master-Suite



Adresse: Wiener Straße 78/Top 1, 2103 Langenzersdorf

01 VR ca. 5,38 m²

Wohnfläche: ca. 5,38 m²

02 GARAGE ca. 32,77 m²

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

Verkauf:

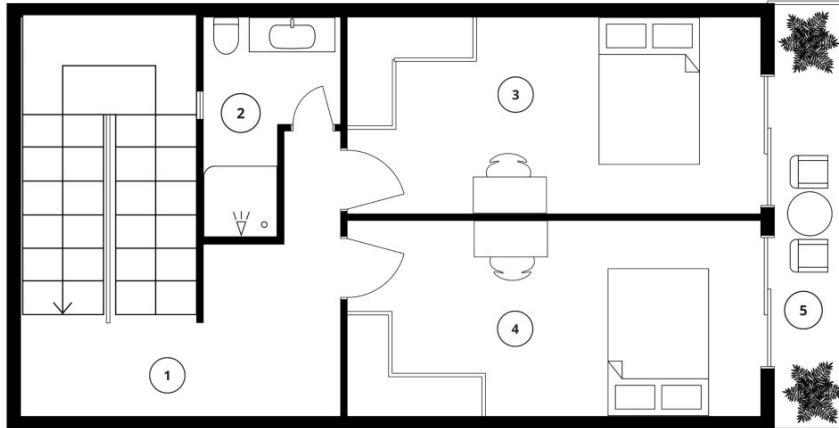


IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

1. Obergeschoss



Wo Großzügigkeit zur Lebensart wird

Exklusive Doppelhaushälfte in Langenzersdorf
mit Privatpool, Sauna, drei sonnigen
Terrassen und Master-Suite



Adresse: Wiener Straße 78/Top 1, 2103 Langenzersdorf

01	VORRAUM	ca. 9,43 m ²
02	BADEZIMMER	ca. 4,54 m ²
03	SCHLAFEN 1	ca. 16,20 m ²
04	SCHLAFEN	ca. 15,00 m ²
Wohnfläche:		ca. 45,17 m²
05	TERRASSE	ca. 6,33 m ²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

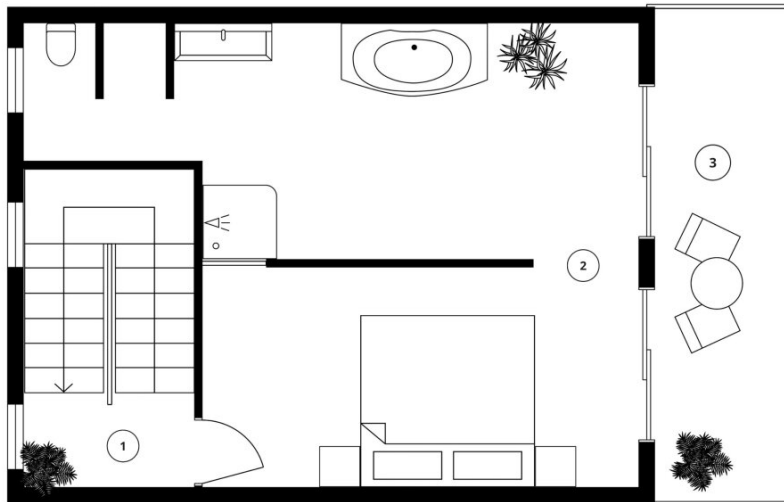
Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

2. Obergeschoss



Wo Großzügigkeit zur Lebensart wird

Exklusive Doppelhaushälfte in Langenzersdorf
mit Privatpool, Sauna, drei sonnigen
Terrassen und Master-Suite



Adresse: Wiener Straße 78/Top 1, 2103 Langenzersdorf

01	VORRAUM	ca. 2,16 m ²
02	MASTER BEDROOM	ca. 36,61 m ²
Wohnfläche:		ca. 38,77 m²
03	TERRASSE	ca. 12,69 m ²

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

Verkauf:



IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Wo Großzügigkeit zur Lebensart wird

Exklusive Doppelhaushälfte in Langenzersdorf mit Privatpool, Sauna, drei sonnigen Terrassen und Master-Suite

Willkommen in einem Zuhause, das Großzügigkeit auf jeder Ebene spürbar macht. Lichtdurchflutete Räume, klare Architektur und fließende Übergänge verbinden sich hier mit einem privaten Garten- und Wellnessbereich zu einem Wohngefühl, das Alltag und Erholung auf besondere Weise vereint. Auf ca. 180,84 m² Wohnfläche bietet diese moderne Doppelhaushälfte viel Raum für Familien und Paare mit gehobenen Ansprüchen.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Vorraum im Erdgeschoss, der als zentraler Ausgangspunkt dient. Von hier führt die Treppe hinunter in das lichtdurchflutete Garten- und Wohngeschoss oder hinauf zu den ruhig gelegenen Schlaf- und Rückzugsebenen. Direkt neben dem Hauseingang befindet sich die Garage - ein funktionales Detail, das kurze Wege und einen unkomplizierten Alltag ermöglicht.

Im Untergeschoss erwartet Sie zunächst ein komfortabler Nebenbereich. Die Sauna ergänzt das Wohnkonzept um einen besonderen Ort der Ruhe und Erholung, während mehrere Technik- und Abstellräume wertvollen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein separates WC rundet diese Ebene praktisch ab.

Wenige Schritte weiter gelangen Sie zum Herzstück des Hauses: dem offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Die offene Designküche mit großzügiger Kochinsel fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bildet einen stilvollen Mittelpunkt für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Großflächige bodentiefe Fenster lassen reichlich Tageslicht herein und öffnen den Blick in den Garten.

Von hier gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse und in den liebevoll begrünten Außenbereich. Zahlreiche Bäume und Pflanzen sorgen für eine angenehm geschützte Atmosphäre, während der private Pool an warmen Tagen zum erfrischenden Mittelpunkt des Familienlebens wird. Ob ein erster Kaffee in der Morgensonne, entspannte Nachmittage am Wasser oder ein sommerliches Dinner unter freiem Himmel - dieser Garten schenkt jedem Moment eine besondere Leichtigkeit. Am Ende des Gartens sorgt ein praktisches Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei südlich ausgerichtete Kinderzimmer. Beide Räume profitieren von viel natürlichem Licht und öffnen sich zu einer gemeinsamen Terrasse - ein behaglicher Platz für ruhige Lesemomente und kleine Auszeiten im Freien. Ein Badezimmer mit Dusche und WC vervollständigt dieses familiäre Wohngeschoss.

Im zweiten Obergeschoss eröffnet sich der exklusive Masterbereich als geschütztes Refugium. Das großzügige Schlafzimmer mit Bad en suite bildet eine elegant gestaltete private Suite. Bodentiefe Fenster erfüllen den Bereich mit Licht, während Badewanne, Dusche und WC ein stilvolles Wellnessambiente schaffen. Die ca. 12,69 m² große Terrasse erweitert diesen besonderen Rückzugsort elegant ins Freie.

Baurecht und Planungssicherheit

Die Immobilie befindet sich auf einer grundbücherlich gesicherten Baurechtsliegenschaft des Chorherrenstifts Klosterneuburg. Das Baurecht läuft bis zum 30.06.2078 - noch rund 52 Jahre - und schafft damit über Jahrzehnte eine verlässliche, klar geregelte Grundlage. Dafür ist ein jährlicher, wertgesicherter Bauzins von rund € 3.444,86 zu entrichten. Der Baurechtsgeber hat sich vertraglich verlängerungsbereit gezeigt. Eine mögliche Verlängerung kann grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Baurechtsgeber vereinbart werden. Alle Details hierzu inklusive Fragen beantworten wir Ihnen gerne persönlich.

Hat dieses Haus Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap