

**Exquisite Doppelhaushälfte in Langenzersdorfer
Ruhelage! Baurechtsgrund mit noch 94 Jahren Laufzeit!**



Aussenansicht

Objektnummer: 5660/7905

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,82 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	497.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



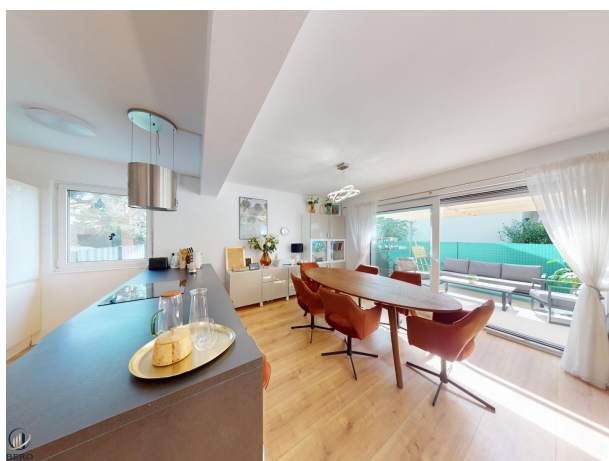
Immobilienmakler Thomas Kisch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstrasse 22 Top 2
1010 Wien

T +43 699 172 00 604

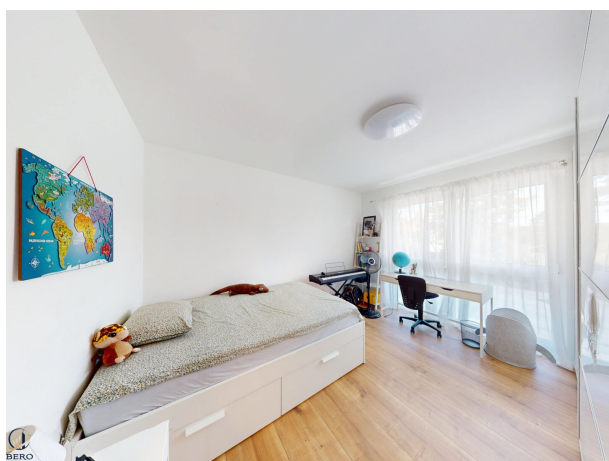
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

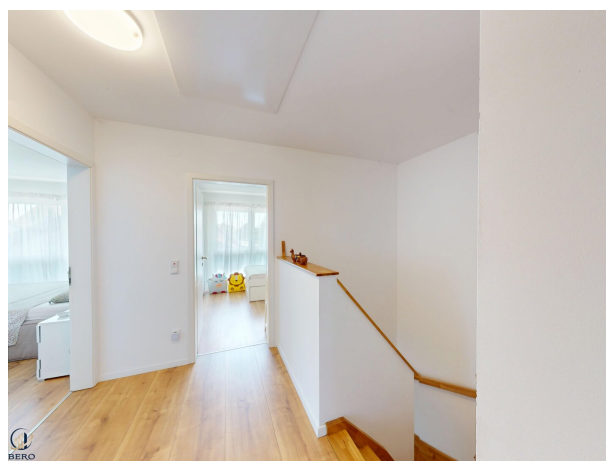








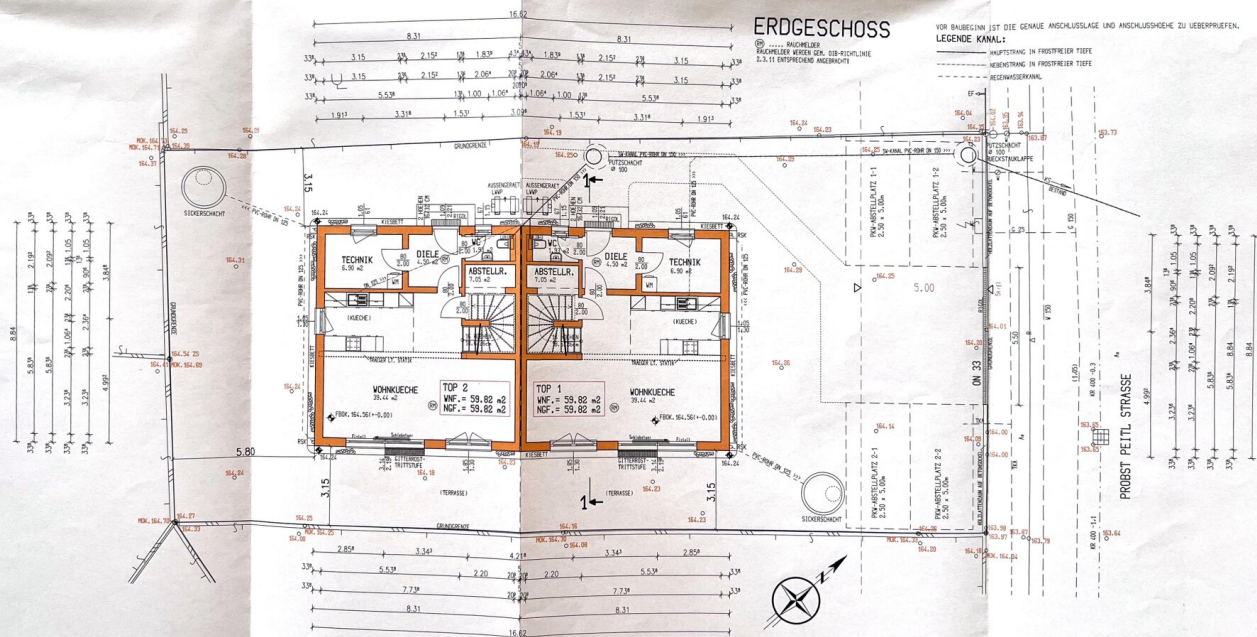






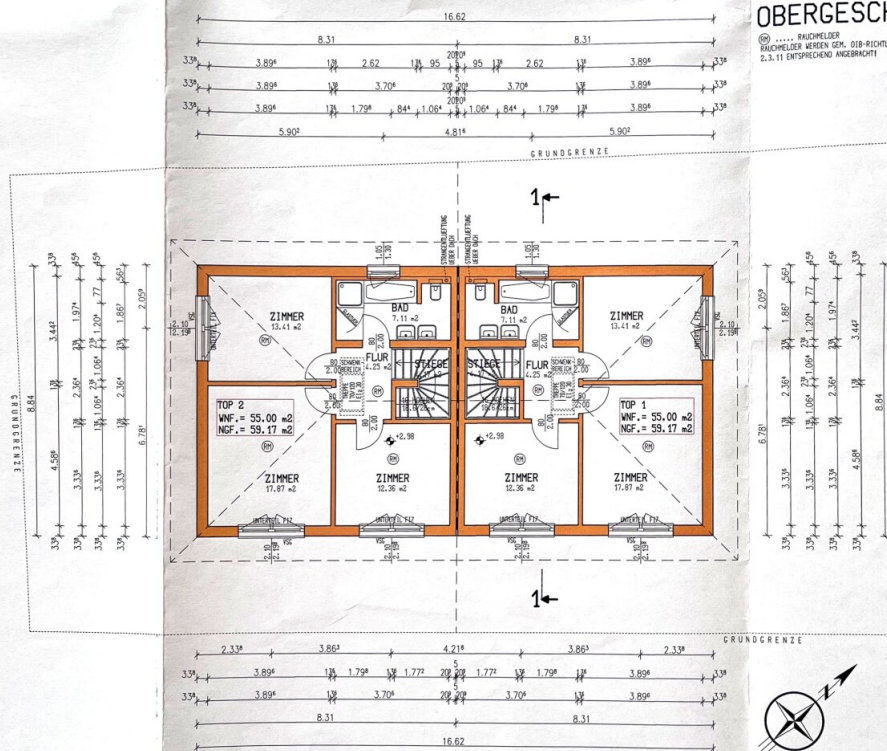






OBERGESCHOSS

RAUCHFELDER
RAUCHFELDER WERDEN GEM. 018-RICHTLINIE
2.3.11 ENTSPRECHEND ANGEBRACHT



TECHNISCHE DATEN:

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 509 m²
BEBAUTE FLÄCHE: 16,62 x 8,84 = 146,92 m²
BEBAUUNGSDICHTE: 146,92/502 = 0,29 = 29%
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 146,92+21(EG) = 146,92+21(EG) = 293,84 m²
UNBEAUTE RAUM: 146,92 x 5,807 = 853,16 m³

WOHNUTZFLÄCHE:

TOP 1: 59,82 m² + 55,00 m² = 114,82 m²
TOP 2: 59,82 m² + 55,00 m² = 114,82 m²

GEBAUDEKLASSE: 1

FLUCHTIVAU: 3,30m VON JEDER WOHNHEIT

HEIZUNGSART: LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPE JE WOHNHEIT (NICHT GEGENSTAND DER EINRE)
DIE POSITION DES AUSSENGERÄTES(LWP) WURDE VORERST ANGENOMMEN.
KANN SICH BIS ZUR AUSFÜHRUNG NOCH ÄNDERN.

ABWASSER BESEITIGUNG:

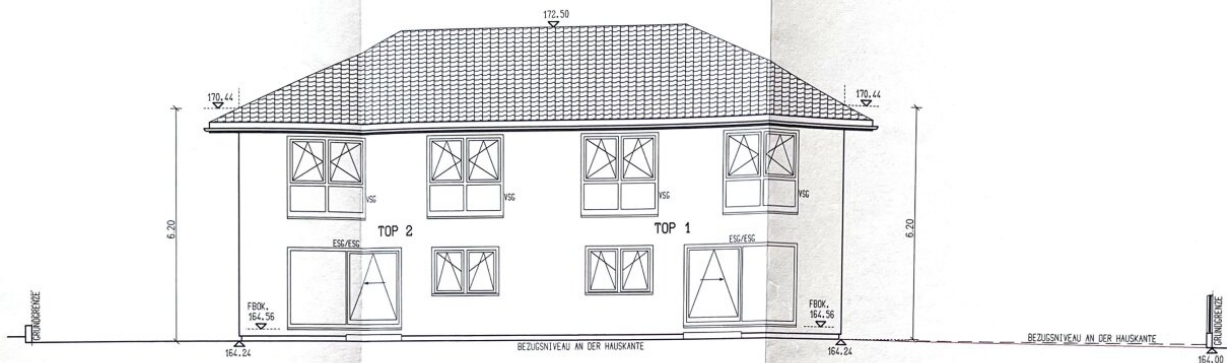
SCHMUTZWASSER WERDEN IN DEN ÖFFENTLICHEN SA-KANAL GELEITET.
REINWASSER WERDEN AUF EIGENGRUND IN STICKERSCHICHT GELEITET.

TRINKWASSER UND STROMVERSORGUNG: DURCH ÖFFENTLICHES NETZ

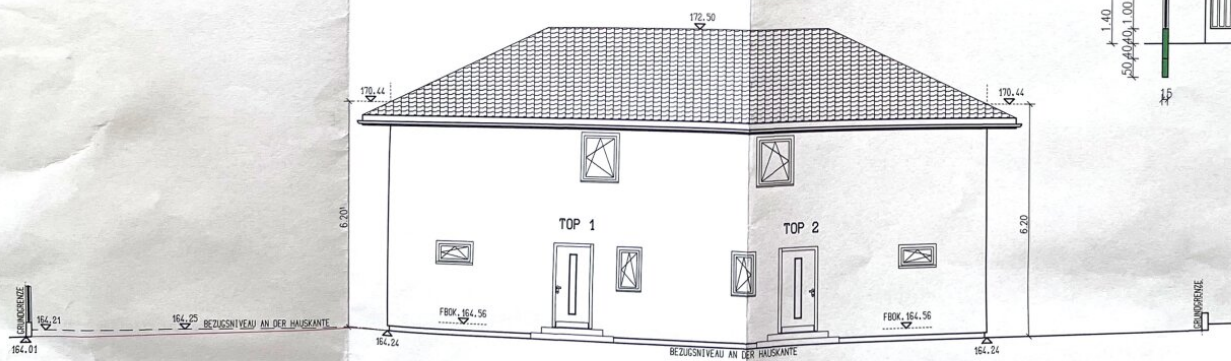
RAUCHFELDER WERDEN GEM. 018-RICHTLINIEN 2.3.11 ENTSPRECHEND ANGEBRACHT.

ES WIRD BETÄTIGT, DASS ALLE RAUHE LIEBER DIE LT. 018-RICHTLINIE 3 ABS. 9
ERFORDERLICHE MINDESTBELICHTUNG VERFÜGEN.

ANSICHT SUEDOST



ANSICHT NORDWEST



[illegible]

The drawing is a vertical section of a building, showing the internal structure and floor levels. The building has a gabled roof and is divided into several levels. The roof is labeled with a peak elevation of (+7.34) and a ridge line elevation of 172.50. The roof slope is indicated as 1:1. The roof is supported by a wooden truss system. The main floor is at an elevation of (+0.00) and is supported by a concrete foundation. The foundation is shown in green. The building is surrounded by a landscape with trees and a road. The drawing includes various dimensions and elevations for structural elements and floor levels.

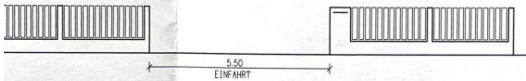
Dimensions and Elevations:

- Roof peak elevation: (+7.34)
- Ridge line elevation: 172.50
- Roof slope: 1:1
- Main floor elevation: (+0.00)
- Foundation level: (-0.32)
- Roof truss height: 2.05
- Main floor height: 2.62
- Foundation height: 0.91
- Roof truss width: 8.0
- Main floor width: 8.84
- Foundation width: 8.0

Structural Elements:

- Roof truss system (wooden)
- Main floor (concrete)
- Foundation (concrete)
- Roof slope (1:1)
- Main floor height (2.62)
- Foundation height (0.91)
- Roof truss width (8.0)
- Main floor width (8.84)
- Foundation width (8.0)

100 cm HOLZLATTENZAUN AUF 40cm BETONSOCKEL

[illegible]

LAGE - UND HOEHENPLAN M 1:250

QUELLENNACHWEIS: VERMESSUNG SCHMID ZT-GMBH

INKUSTRASSE 1-7, STIEGE 3, 1060, 3400 KLOSTERNEUBURG
TEL: 02243025 300-0, FAX: 02243 25 320-50
www.beserve.co.at office@beserve.co.at
GZ 43520/2020

Legende: MDK Mauerwerkante

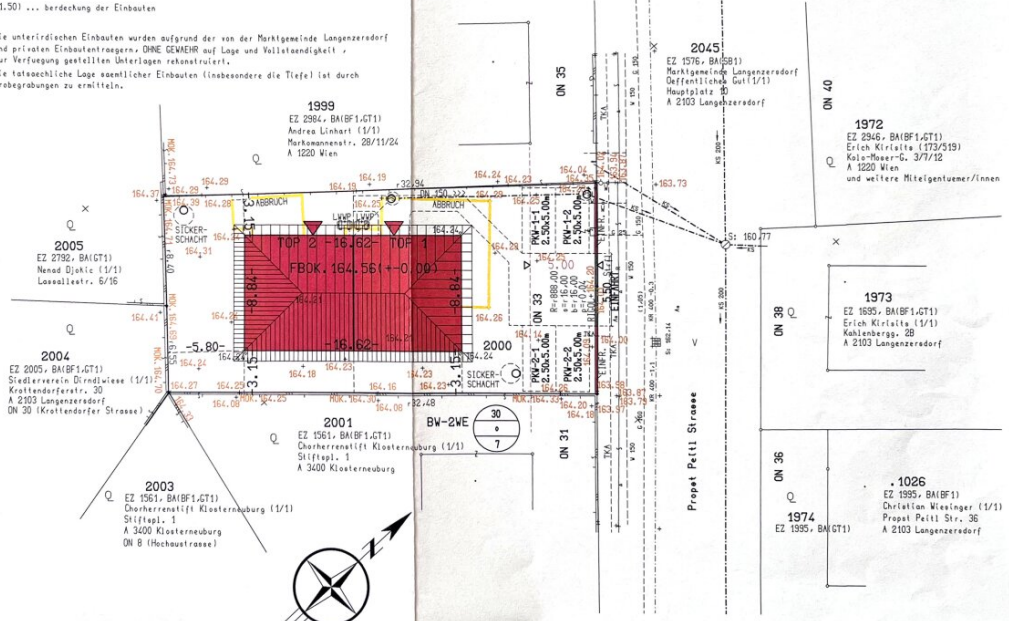
Legende fuer Einbauten: (Erhebungsstand Mai 2020)

KR 400 Regenwasserkanal der Marktgemeinde Langenzersdorf
S: Sohle: 11 Marktgemeinde Langenzersdorf
KS 200 Schmutzwasserkanal der Marktgemeinde Langenzersdorf
S: Sohle: 11 Marktgemeinde Langenzersdorf
V 150 Wasserleitung der Marktgemeinde Langenzersdorf
G 150 Gasleitung der Wiener Netze GmbH
TKA Kabel der AT Telekom Austria AG

(1.50) ... berdeckung der Einbauten

Die unterirdischen Einbauten wurden aufgrund der von der Marktgemeinde Langenzersdorf und privaten Einbautenträgern, OHNE GEWÄHR auf Lage und Vollständigkeit, zur Verfügung gestellten Unterlagen rekonstruiert.
Die tatsächliche Lage wesentlicher Einbauten (insbesondere die Tiefen) ist durch Probegrabungen zu ermitteln.

1999
EZ 2984, BA(BF1,GT1)
Andrea Linhart (1/1)
Markonnenstr. 28/11/24
A 1220 Wien



- 1 (DACH)
1. DACHDECKUNG-BETONDACHSTEIN BWK-A1 Besser
2. KONTERLATUNG-LATTUNG C24
3. 0.16 MM SCHALLUNGSBAHN
4. 180 MM SPÄRREKONSTRUKTION C24

- 2 TYP: DE 3.2.1 RE160
1. 19 MM HOLZKERNSTOFFPLATTE P4
2. 250 MM HOLZKONSTRUKTION C24
2.1 250 MM MINERALWOLLE
3. 0.16 PE-FOLIE
4. 22 MM SPÄRREKONSTRUKTION C24
5. 18 MM GIPSPLATTE DKF

- 3 TYP: DE 3.1.1 RE160
BODENBELAG
1. 65 MM ESTRICH-BETON
2. 0.16 PE-FOLIE
3. 35 MM EPS
4. 19 MM HOLZKERNSTOFFPLATTE P4
5. 250 MM HOLZKONSTRUKTION C24
5.1 200 MM LUFTSCHICHT
5.2 50 MM MINERALWOLLE
6. 0.16 PE-FOLIE
7. 22 MM SPÄRREKONSTRUKTION C24
8. 18 MM GIPSPLATTE DKF

- 4 (FUNDAMENT) RE190
BODENBELAG
1. 70 MM ESTRICH-BETON
2. 0.16 PE-FOLIE
3. 20 MM DÄMMUNG - HARTSCHUUMPLATTE EPS
4. 70 MM EPS-DÄMMUNG
5. FEUCHTIGKEITSDAMPFUNG
6. 250 MM STB-BODENPLATTE C25/30 B1
7. 0.16 PE-FOLIE
8. 100 MM TP5
9. 80 MM SAUBERKEITSSCHICHT
10. BAUVOLLE
11. ROLLIERUNG

- 5 TYP: AW 11.07 RE190
1. 5 MM ANKERUNG/SILIKATPUTZ BWK-WDVS EPS
2. 100 MM EPS-F
3. 15 MM GIPSPLATTE
4. 200 MM HOLZKONSTRUKTION C24
5. 1.200 MM MINERALWOLLE
6. 0.16 PE-FOLIE
7. 18 MM GIPSPLATTE DKF

- 6 (SOCKEL) RE190
1. 5 MM ANKERUNG/SILIKATPUTZ BWK-WDVS EPS
2. 100 MM TP5
3. PATSCHOK
4. 250 MM STAHRFBETON IN SCHALLUNGSSTEINEN

- 7 TYP: TV 2.4.1 (GEBÄUDETRENNWAND RE190)
1. 18 MM GIPSPLATTE DKF
2. 0.16 PE-FOLIE
3. 100 MM HOLZKONSTRUKTION C24 60/100
3.1 100 MM MINERALWOLLE
4. 12.5 MM UND 18 MM GIPSPLATTE DKF
5. 60 MM MINERALWOLLE
6. 30 MM LUFTSCHICHT (NICHT BELÜFTET)
7. 60 MM MINERALWOLLE
8. 12.5 MM UND 18 MM GIPSPLATTE DKF
9. 100 MM HOLZKONSTRUKTION C24 60/100
10. 0.16 PE-FOLIE
11. 18 MM GIPSPLATTE DKF

GEMÄSS ÖIB-RICHTLINIE 2.7/8, 5.6.4b
BESTEHEN FÜR ALLE ANDEREN VERWENDETEN
BAUSTOFFE BEDINGLICH BRANDVERHALTEN
KEINE ÄNDERUNGEN

Objektbeschreibung

Modernes Doppelhaus auf Baurechtsgrund. Noch ca. 94 Jahre Restvertragsdauer!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der schönen und ruhigen Probst-Peitzl-Straße, Langenzersdorf!

Dieses ELK-Haus wurde erst 2021 errichtet, verfügt über ca. 115m² Wohnfläche, eine herrliche Terrasse, einen tollen Garten und ist an Wohlfühlatmosphäre kaum zu übertreffen. Die 3 Schlafzimmer und das große Bad mit Wanne, Dusche und WC befinden sich im Obergeschoß, das Erdgeschoß ist dem groooßen Wohnbereich vorbehalten. Alle Wohnräume sind hell und verfügen über großzügige Fensterflächen.

Im Eingangsbereich wurde klug geplant: Ein Gäste-WC, ein Technikraum mit zusätzlichem Stauraum und Platz für Garderobe sind vorhanden. Im Abstellraum wurde zusätzlich eine Dusche verbaut. Unglaublich praktisch, falls Sie zB. einen Hund haben, der nach dem Spaziergang gewaschen werden muß!

Insgesamt bietet diese Immobilie alles, was eine Familie sucht: Ruhe, Qualität und perfekte Planung!

Für weitere Informationen kontaktieren Sie mich gerne unter: **+43 699 172 00 604.**

AUF EINEN BLICK:

- Doppelhaushälfte (ELK-Haus) auf Baurechtsgrund (**noch ca. 94 Jahre Restvertragsdauer**)
- Baujahr ca. 2021
- Wohnnutzfläche ca. 114,82m²
- Grundstücksfläche ca. 255m²
- Erdgeschoß und Obergeschoß

- Gäste WC
- Zusatzdusche im EG
- Bad mit Wanne, Dusche und zweitem WC im Obergeschoß
- 3 Schlafzimmer im OG
- Großer Wohn-Essbereich mit Einbauküche im EG
- Herrliche Terrasse mit Platz für Lounge, Essbereich und Grill
- Hebe-Schiebetüre zur Terrasse
- Großzügiger Garten
- Heizung: Viessmann Wärmepumpe
- Sonnenschutz Rollläden (teilweise elektrisch)

DIE LAGE:

Genial! Sie sind hier zwar in ruhiger Langenzersdorfer Lage und doch ganz in der Nähe vom **Einkaufspark "Center 21"** oder dem Badeparadies "Seeschlacht", ebenso rasch sind Sie auf der Autobahn A22.

DIE KOSTEN:

€ 496,50 Baurechtszins/monatl.

DER KAUFPREIS:

€ 497.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch unter **+43 699 172 00 604** zur Verfügung.

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap