# 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 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 505.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

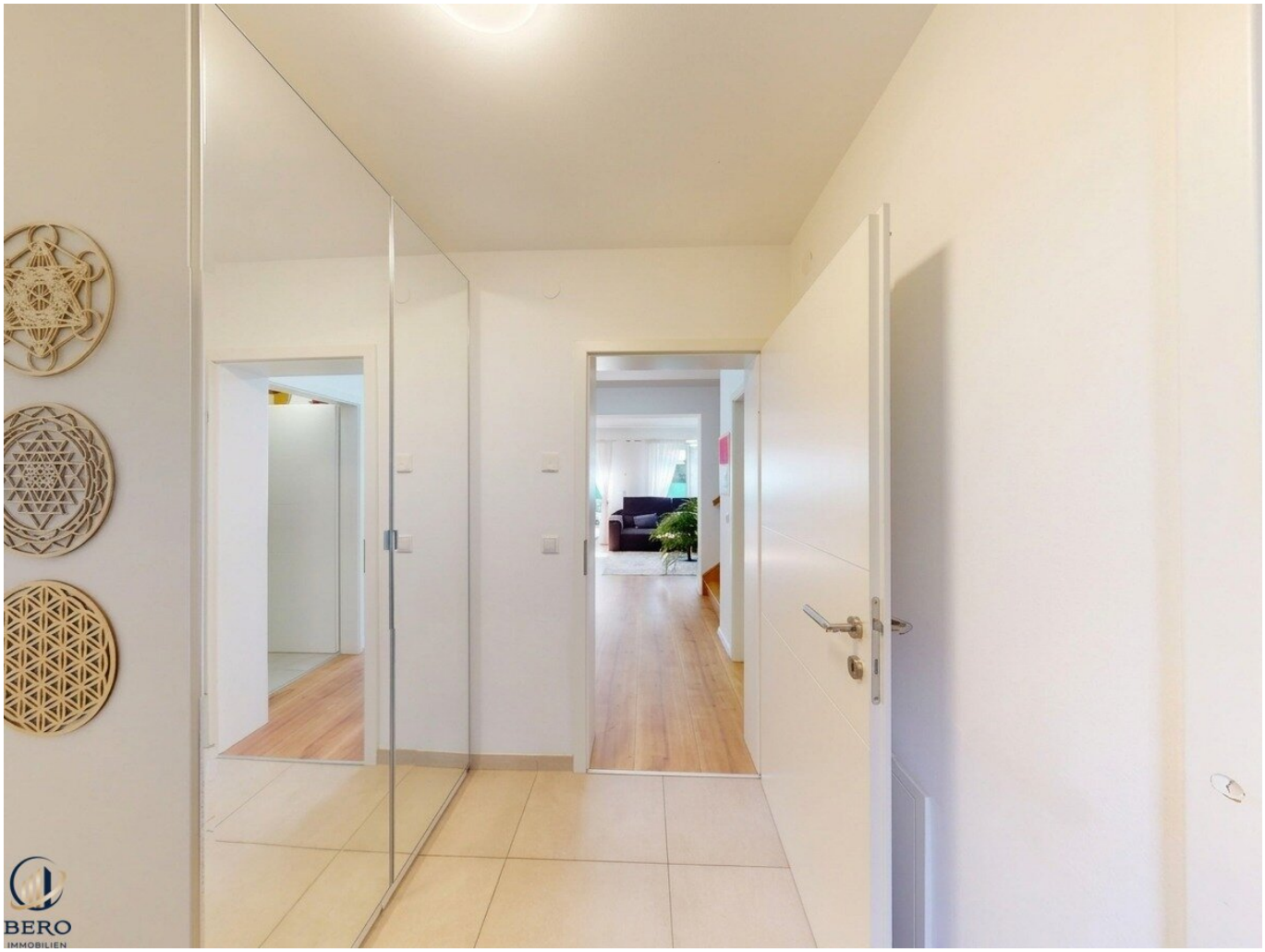


**Norbert Vukits**

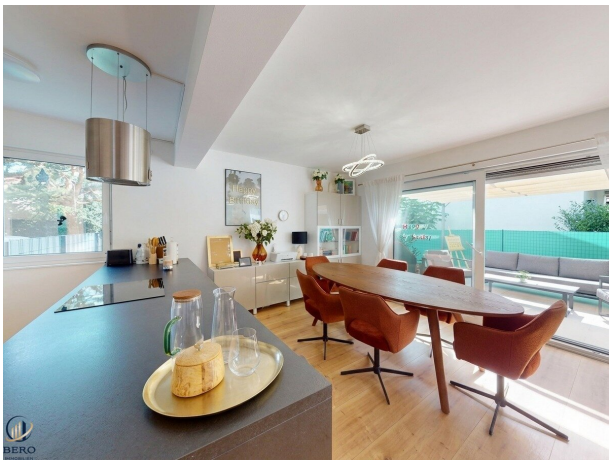
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 676 536 26 42

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

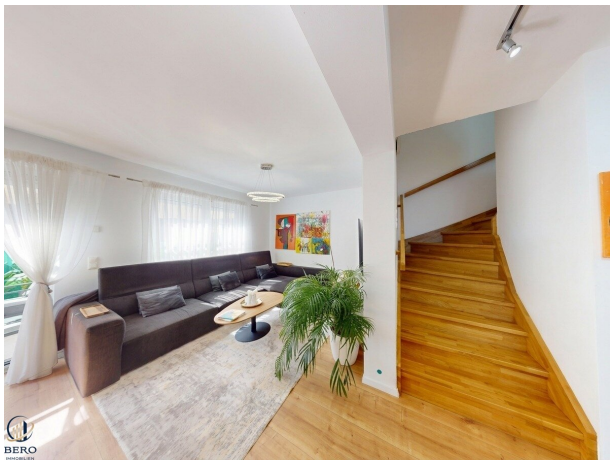










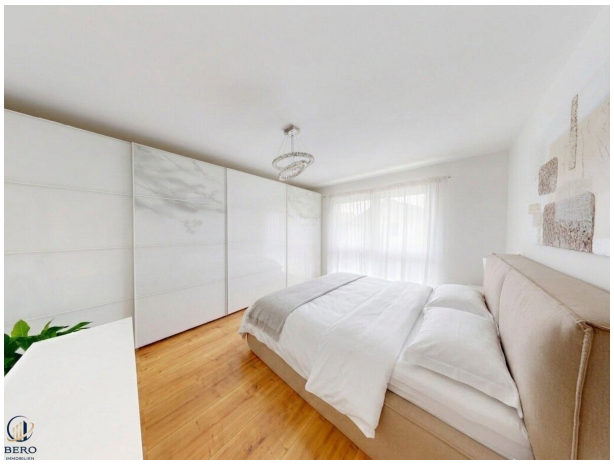




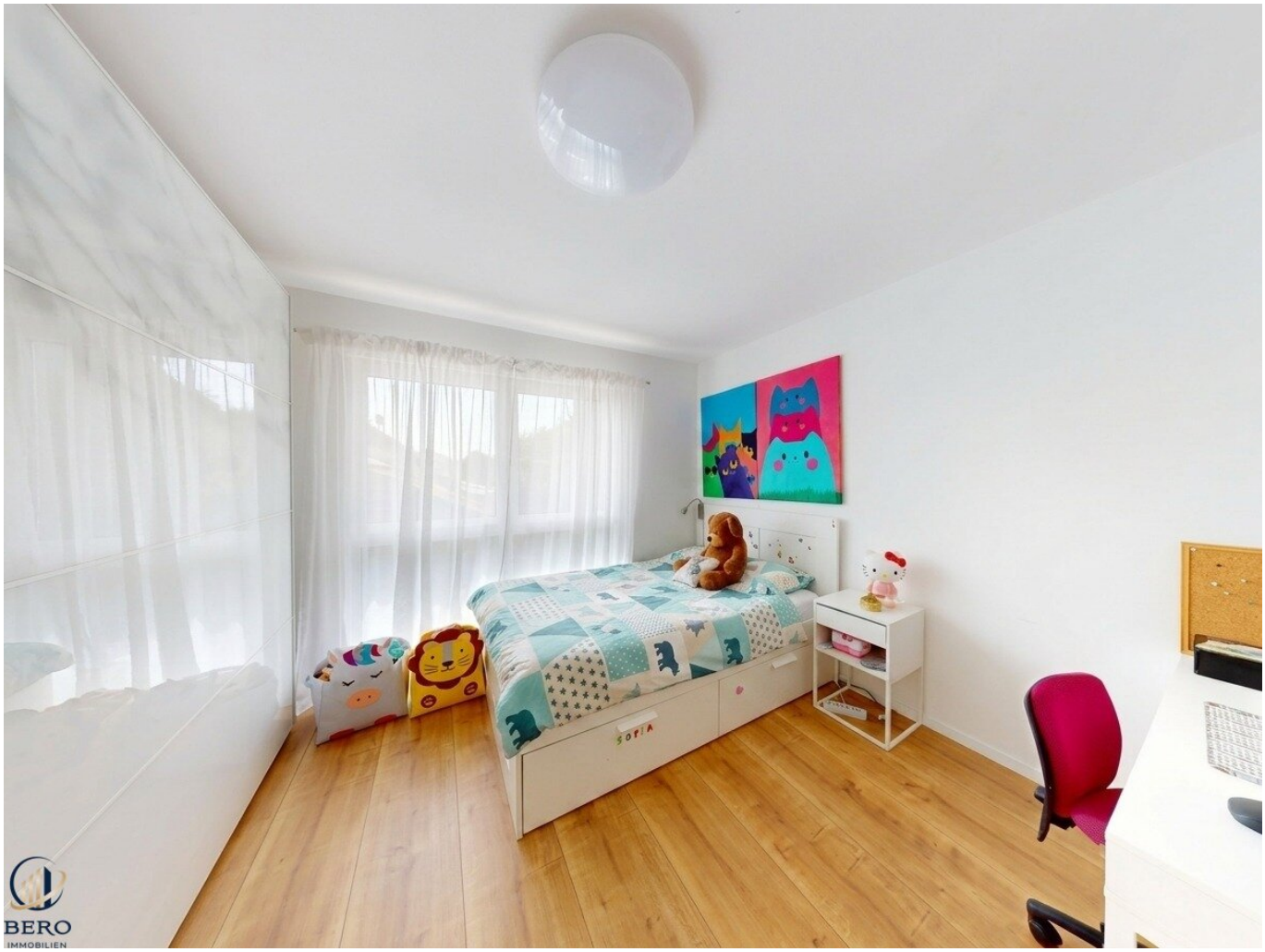











SOFIA















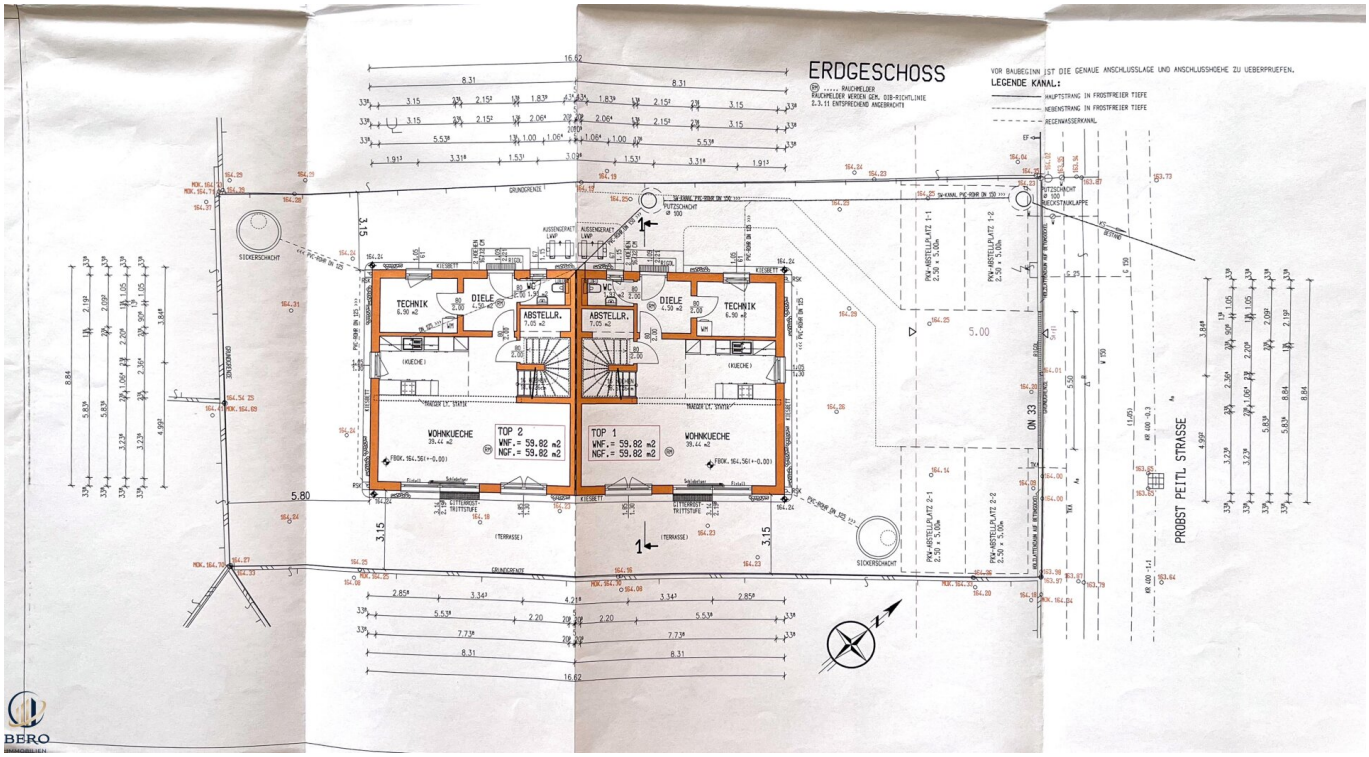






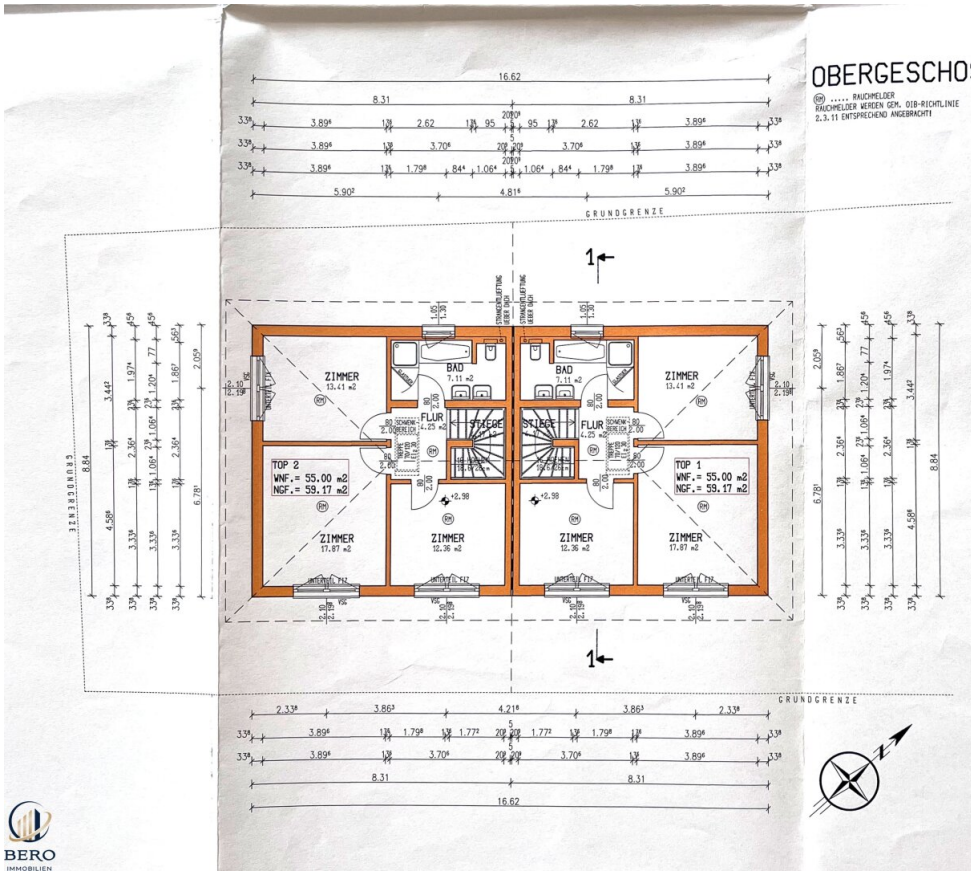





ERDGESCHOSS
VOR BAUBEGINN IST DIE GENAUE ANSCHLUSSLAGE UND ANSCHLUSSHOEHE ZU UEBERPRUEFEN.
LEGENDE KANAL:
HAUPTSTRANG IN FROSTFREIER TIEFE
NEBENSTRANG IN FROSTFREIER TIEFE
REGENWASSERKANAL
TECHNIK
DIELE
ABSTELLR.
WOHNKUECHE
TOP 2
WNF.= 59.82 m2
NGF.= 59.82 m2
TOP 1
WNF.= 59.82 m2
NGF.= 59.82 m2
PKW-ABSTELLPLATZ 1-1
PKW-ABSTELLPLATZ 1-2
PKW-ABSTELLPLATZ 2-1
PKW-ABSTELLPLATZ 2-2
PROBST PEITL STRASSE
STICKERSCHACHT
GRUNDGRENZE
BERO

# OBERGESCHOSS

(RM) ..... RAUCHMELDER
RAUCHMELDER WERDEN GEM. OIB-RICHTLINIE 2.3.11 ENTSPRECHEND ANGEBRACHT!




## TECHNISCHE DATEN:

GRUNDSTUECKSGROESSE: 509 m2

BEBAUTE FLAECHE : 16.62 x 8.84 = 146.92 m2

BEBAUUNGSDICHTE : 146.92/502 = 0.29 = 29%

BRUTTOGESCHOSSFLAECHE : 146.92m2(EG) + 146.92m2(OG) = 293.84 m2

UMBAUTER RAUM : 146.92 x 5.807 = 853.16 m3

WOHNNUTZFLAECHE:
TOP 1 : 59.82 m2 + 55.00 m2 = 114.82 m2
TOP 2 : 59.82 m2 + 55.00 m2 = 114.82 m2

GEBAEUDEKLASSE: 1

FLUCHTNIVEAU: 3.30m VON JEDER WOHNEINHEIT

HEIZUNGSART: LUFT-WASSER-WAERMEPUMPE JE WOHNEINHEIT (NICHT GEGENSTAND DER EINRE

DIE POSITION DES AUSSENGERAETES(LWWP) WURDE VORERST ANGENOMMEN.
KANN SICH BIS ZUR AUSFUEHRUNG NOCH AENDERN.

ABWASSER BESEITIGUNG:
SCHMUTZWAESSER WERDEN IN DEN OEFFENTLICHEN SW-KANAL GELEITET.
REGENWAESSER WERDEN AUF EIGENGRUND IN SICKERSCHACHT GELEITET.

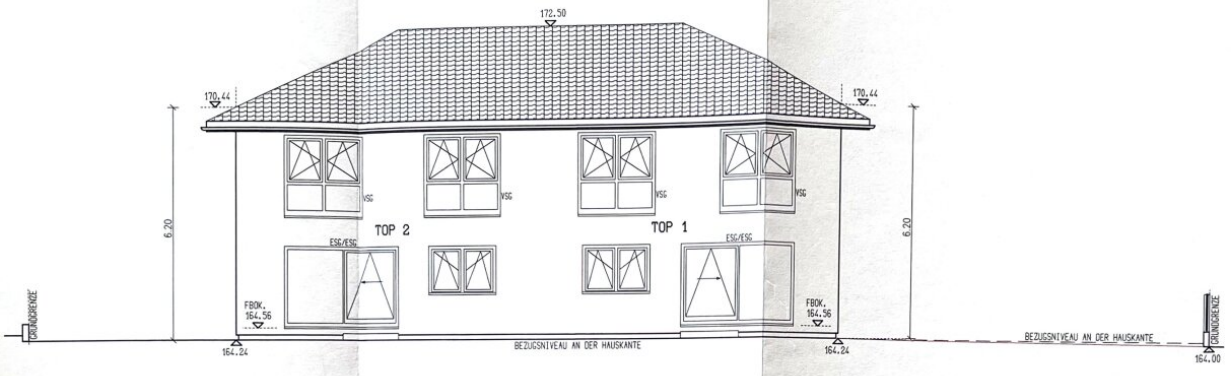
TRINKWASSER UND STROMVERSORGUNG: DURCH OEFFENTLICHES NETZ

RAUCHMELDER WERDEN GEM. OIB-RICHTLINIEN 2.3.11 ENTSPRECHEND ANGEBRACHT.

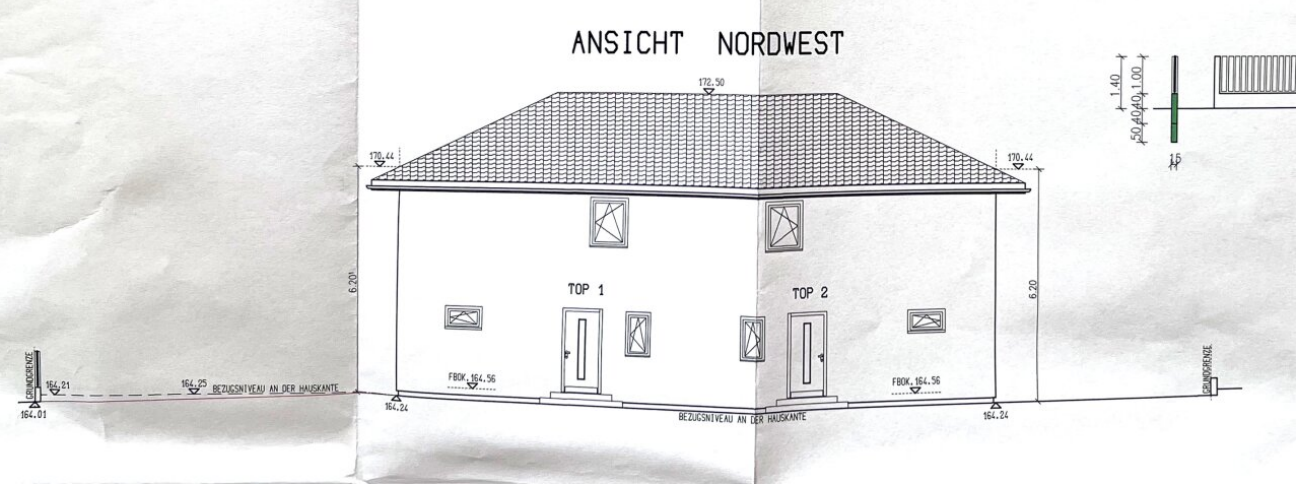
ES WIRD BESTAETIGT, DASS ALLE RAEUME UEBER DIE LT. OIB-RICHTLINIE 3 ABS.9 ERFORDERLICHE MINDESTBELICHTUNG VERFUEGEN.

BERO
IMMOBILIEN

## ANSICHT SUEDOST

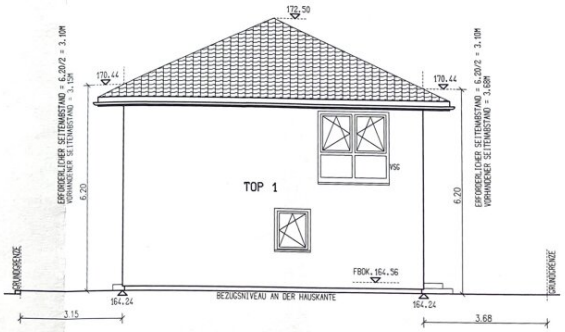



## ANSICHT NORDWEST



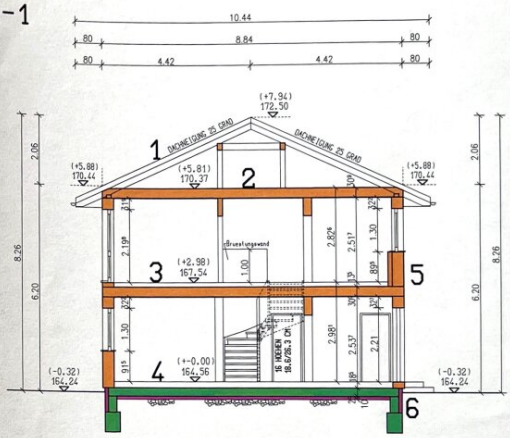

BERO IMMOBILIEN

## ANSICHT NORDOST



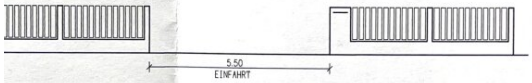

## SCHNITT 1-1

DACHNEIGUNG 25 GRAD

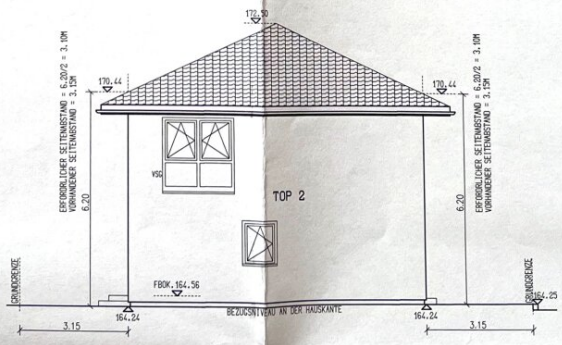



## EINFRIEDUNG

100 cm HOLZLATTENZAUN AUF 40cm BETONSOCKEL




## ANSICHT SUEDWEST




BERO
IMMOBILIEN

# LAGE - UND HOEHENPLAN M 1:250

**QUELLENNACHWEIS: VERMESSUNG SCHMID ZT-GMBH**

INKUSTRASSE 1-7 , STIEGE 3, 1OG., 3400 KLOSTERNEUBURG
TEL: 02243025 520-0, FA7: 02243 25 520-50
www.geoserve.co.at office@geoserve.co.at

GZ 43520/2020

**1** (DACH)
1. DACHDECKUNG-BETONDACHSTEIN BVK=A1 Bedarf
2. KONTERLATTUNG-LATTUNG C24
3. 0.16 MM SCHALUNGSBAHN
4. 180 MM SPARRENKONSTRUKTION C24

**2** TYP: DE 3.2.a RE160
1. 19 MM HOLZWERKSTOFFPLATTE P4
2. 250 MM HOLZKONSTRUKTION C24
2.1 250 MM MINERALWOLLE
3. 0.16 PE-FOLIE
4. 22 MM SPARSCHALUNG
4.1 22 MM LUFTSCHICHT
5. 18 MM GIPSPLATTE GKF

**3** TYP: DE 3.1.b RE160
BODENBELAG
1. 65 MM ESTRICHBETON
2. 0.16 PE-FOLIE
3. 55 MM EPS
4. 19 MM HOLZWERKSTOFFPLATTE P4
5. 250 MM HOLZKONSTRUKTION C24
5.1 200 MM LUFTSCHICHT
5.2 50 MM MINERALWOLLE
6. 0.16 PE-FOLIE
7. 22 MM SPARSCHALUNG
7.1 22 MM LUFTSCHICHT
8. 18 MM GIPSPLATTE GKF

**4** (FUNDAMENT) RE190
BODENBELAG
1. 70 MM ESTRICHBETON
2. 0.16 MM PE-FOLIE
3. 30 MM DAEMMUNG - HARTSCHAUMPLATTE EPS
4. 70 MM EPS-DAEMMUNG
5. FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG
6. 250 MM STB-BODENPLATTE C25/30 B1
7. 0.16 MM PE-FOLIE
8. 100 MM XPS
9. 80 MM SAUBERKEITSSCHICHT
10. BAUVLIES
11. ROLLIERUNG

**5** TYP: AW 11.07 RE190
1. 5 MM ARMIERUNG/SILIKATPUTZ ] BVK=WDVS EPS B-s2,d0
2. 100 MM EPS-F
3. 15 MM GIPSFASERPLATTE
4. 200 MM HOLZKONSTRUKTION C24
4.1 200 MM MINERALWOLLE
5. 0.15 MM PE-FOLIE
6. 18 MM GIPSPLATTE GKF

**6** (SOCKEL) RE190
1. 5 MM ARMIERUNG/SOCKELPUTZ ] BVK=WDVS EPS B-s2,d0
2. 100 MM XPS
3. PATSCHOK
4. 250 MM STAMPFBETON IN SCHALUNGSSTEINEN

**7** TYP: TV 2.4.c (GEBAEUDETRENNWAND RE190)
1. 18 MM GIPSPLATTE GKF
2. 0.16 MM PE-FOLIE
3. 100 MM HOLZKONSTRUKTION C24 60/100
3.1 100 MM MINERALWOLLE
4. 12.5 MM UND 18 MM GIPSPLATTE GKF
5. 60 MM MINERALWOLLE
6. 50 MM LUFTSCHICHT (NICHTT BELUEFTET)
7. 60 MM MINERALWOLLE
8. 12.5 MM UND 18 MM GIPSPLATTE GKF
9. 100 MM MINERALWOLLE
9.1 100 MM HOLZKONSTRUKTION C24 60/100
10. 0.16 MM PE-FOLIE
11. 18 MM GIPSPLATTE GKF

GEMAESS OIB-RICHTLINIE 2-TAB.1a&1b
BESTEHEN FUER ALLE ANDEREN VERWENDETEN
BAUSTOFFE BEZUEGLICH BRANDVERHALTEN
KEINE ANFORDERUNGEN!

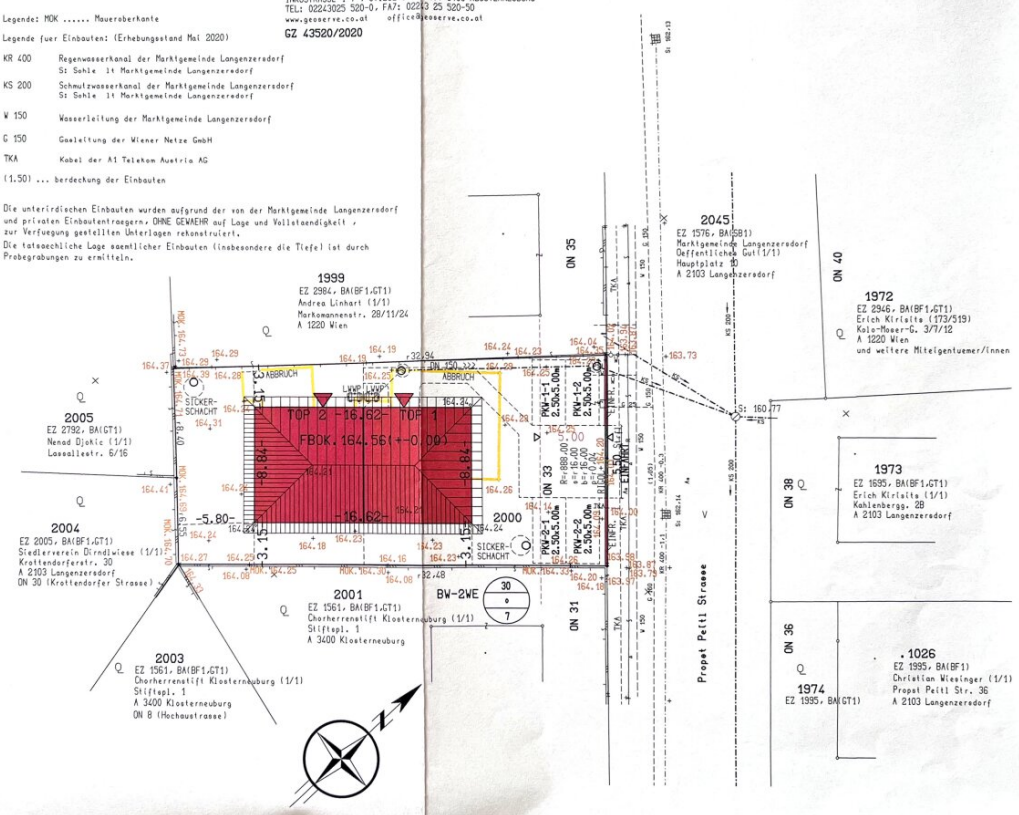
Legende: MOK ..... Maueroberkante

Legende fuer Einbauten: (Erhebungsstand Mai 2020)

| | |
|---|---|
| KR 400 | Regenwasserkanal der Marktgemeinde Langenzersdorf<br>St Sohle 1t Marktgemeinde Langenzersdorf |
| KS 200 | Schmutzwasserkanal der Marktgemeinde Langenzersdorf<br>St Sohle 1t Marktgemeinde Langenzersdorf |
| W 150 | Wasserleitung der Marktgemeinde Langenzersdorf |
| G 150 | Gasleitung der Wiener Netze GmbH |
| TKA | Kabel der A1 Telekom Austria AG |

(1.50) ... berdeckung der Einbauten

Die unterirdischen Einbauten wurden aufgrund der von der Marktgemeinde Langenzersdorf und privaten Einbautentraegern, OHNE GEWAEHR auf Lage und Vollstaendigkeit , zur Verfuegung gestellten Unterlagen rekonstruiert.
Die tatsaechliche Lage saemtlicher Einbauten (insbesondere die Tiefe) ist durch Probegrabungen zu ermitteln.




BERO IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der schönen und ruhigen Probst-Peitl-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:**

€ 480.000.- (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.

**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