NEUER PREIS für Familienidyll in Langenzersdorf - Haus und Garten vor Wien



Objektnummer: 7939/2300163133

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1986
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Nutzfläche:	158,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	518,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Sonstige Kosten:	762,19 €

Infos zu Preis:

Superädifikat mit jährlicher Pacht für Grundstück

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Urban













Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

?Familienidyll in Langenzersdorf – gepflegtes Einfamilienhaus mit Sonnengarten, Garage & viel Platz zum Wohlfühlen

? Ruhe genießen, Wien vor der Tür

In begehrter Lage von **Langenzersdorf**, nur wenige Minuten von Wien entfernt, erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus auf Pachtgrund. Die Immobilie vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet ein Zuhause für alle, die naturnah wohnen und dennoch bestens angebunden sein möchten.

Das vor 1986 errichtete Haus wurde laufend gepflegt und instand gehalten. Wesentliche Investitionen wurden bereits vorgenommen: Das **Dach wurde im Jahr 2014 vollständig erneuert**, die **Gaszentralherme bereits 2011 ausgetauscht**. Die Liegenschaft präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für Ihr neues Zuhause.

?? Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Mit seiner durchdachten Raumaufteilung und dem ausgebauten Dachgeschoss bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Besonders einladend ist der helle Wohnbereich mit direktem Zugang in den Garten. Während das Haus nordostseitig ausgerichtet ist, profitieren Sie im Garten von einer sonnigen **Südwest-Ausrichtung**, die viele Sonnenstunden bis in die Abendstunden garantiert.

Hier können Kinder unbeschwert spielen, Hobbygärtner ihrer Leidenschaft nachgehen oder Sie genießen einfach entspannte Stunden auf der Terrasse im Grünen.

? Ein Garten zum Entspannen

Der liebevoll angelegte Garten bildet das Herzstück dieser Immobilie. Er lädt zum Verweilen, Grillen und Genießen ein und schafft eine Atmosphäre, die man in dieser Form nur selten findet.

? Sonnige Südwest-Ausrichtung

? Viel Privatsphäre

? Platz für Familie, Freizeit und Erholung

? Ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber

? Viel Platz durch Keller und Dachgeschoss

Der **Dichtbetonkeller** bietet wertvolle zusätzliche Nutzflächen. Ob Werkstatt, Hobbyraum, Fitnessbereich oder großzügige Lagermöglichkeiten – hier sind Ihrer Kreativität kaum Grenzen gesetzt.

Der bereits **ausgebaute Dachboden** erweitert die Wohnfläche und schafft zusätzlichen Raum für Gästezimmer, Homeoffice oder einen gemütlichen Rückzugsort.

? Ihre Highlights auf einen Blick

? Superädifikat auf Pachtgrund

? Begehrte Wohnlage in Langenzersdorf

? Absolute Ruhelage

? Ca. 158 m² Wohnfläche

? Vollunterkellert

? Ausgebautes Dachgeschoss

? Dach 2014 komplett erneuert

? Gaszentraltherme 2011 erneuert

? mit optionalen Allesbrenner

? Sonniger Südwestgarten

? Terrasse mit Blick ins Grüne

? Garage vorhanden

? Laufend gepflegter Zustand

? Hervorragende Anbindung nach Wien

? Lage – das Beste aus zwei Welten

Langenzersdorf zählt zweifelsfrei zu den gefragtesten Wohnlagen im unmittelbaren Umfeld von Wien. Die Gemeinde nordöstlich von Wien bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schule, Kindergarten, Supermarkt und Arzt in fußläufiger Distanz sowie öffentlicher Verkehrsanbindung und weiteren Einkaufsmöglichkeiten.

Gleichzeitig genießen Sie hier eine außergewöhnliche Ruhe sowie die Nähe zur Natur, den Donauauen und den Weinbergen des Bisambergs. Die Wiener Stadtgrenze ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sich diese Lage perfekt für Pendler und Familien eignet.

Langenzersdorf befindet sich mit dem Auto in nachfolgenden Entfernungen zu unten angeführten Orten

- Wien Zentrum - 14,8 km (23 min)
- Stockerau - 22,8 km (18 min)
- Hollabrunn - 46,9 km (32 min)

? Ein Haus mit Charakter und Potenzial

Diese gepflegte Immobilie bietet die wunderbare Gelegenheit, ein Haus in hervorragender Lage von Langenzersdorf zu erwerben. Ob als Familienwohnsitz oder als langfristige Investition in Ihre Wohnqualität – hier erwartet Sie ein Zuhause mit viel Platz, einem wunderbaren Garten und einer Lage, die Ruhe und Stadtnähe perfekt miteinander verbindet.

? **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und gewinnen Sie selbst einen Eindruck dieser großartigen Immobilie!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap