# *** TRÄUME WERDEN REALITÄT ***




**Objektnummer: 916**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2103 Langenzersdorf |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 184,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 50,34 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,41 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Marcel Lukac**

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

H +43 699 11005309

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







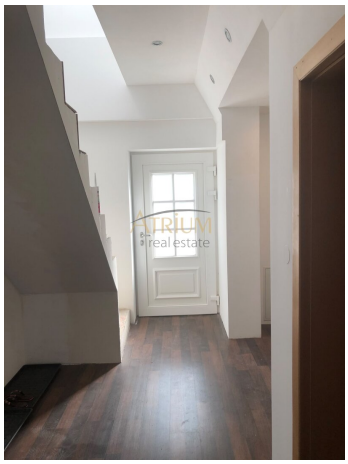
















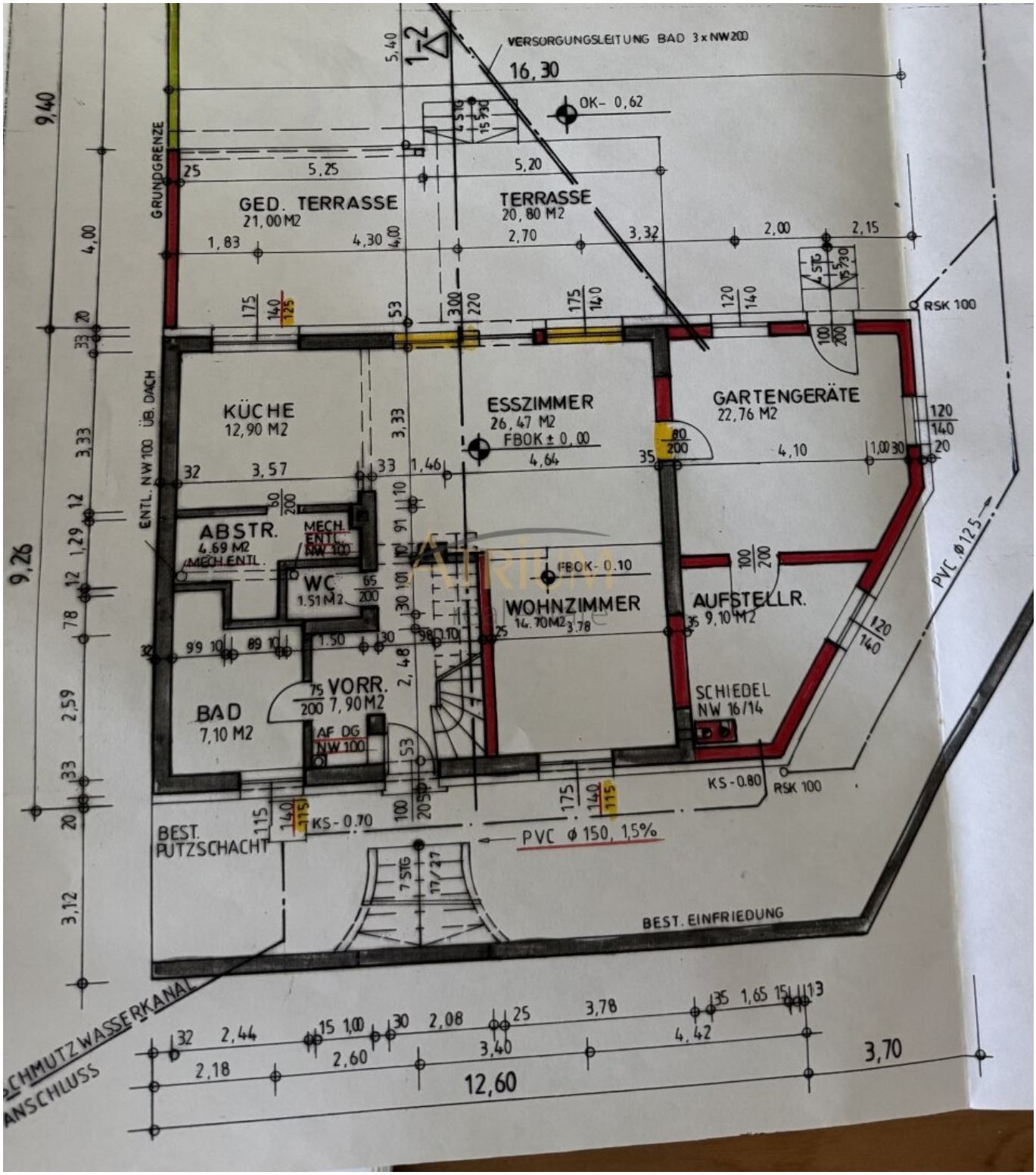


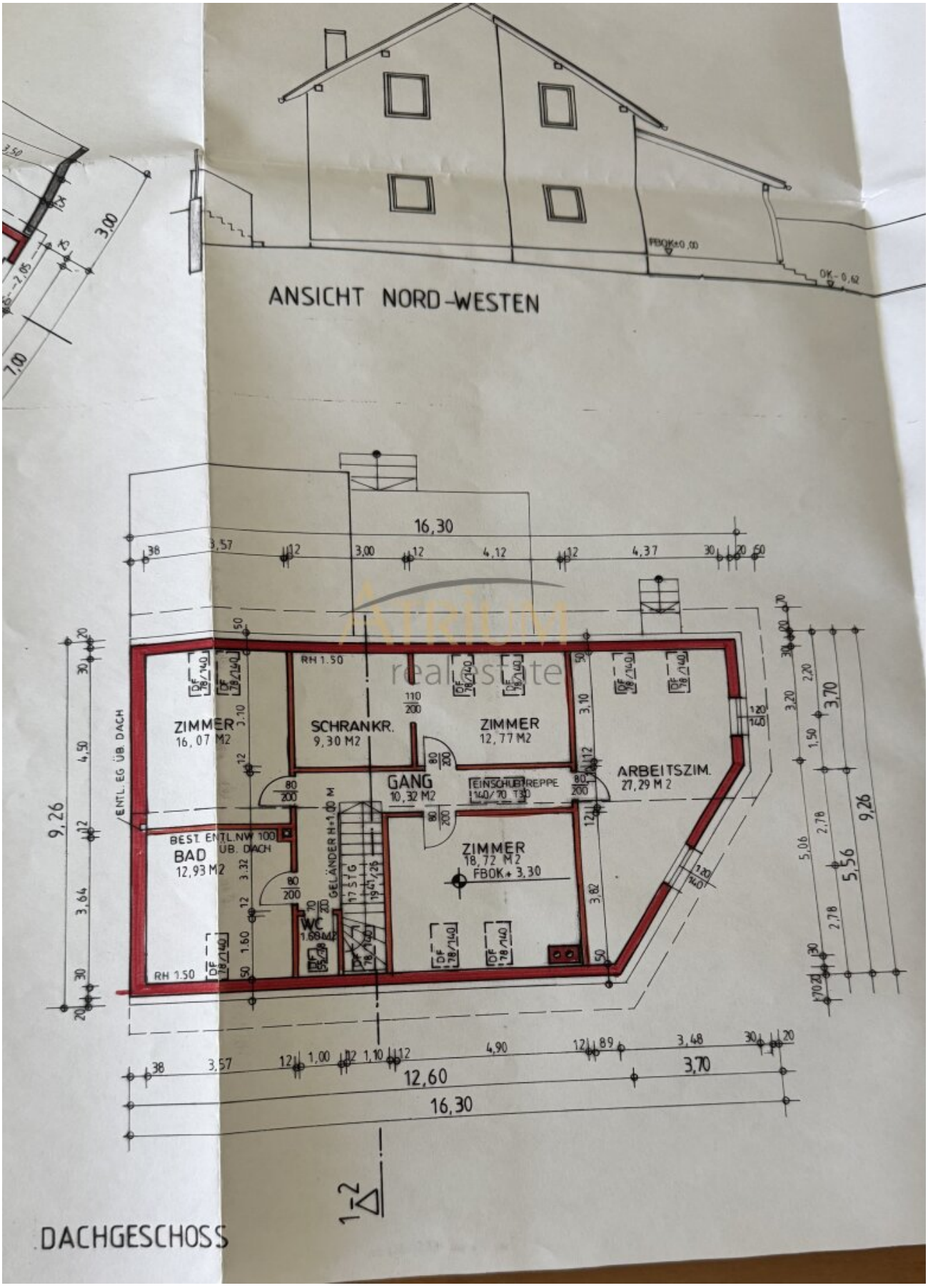


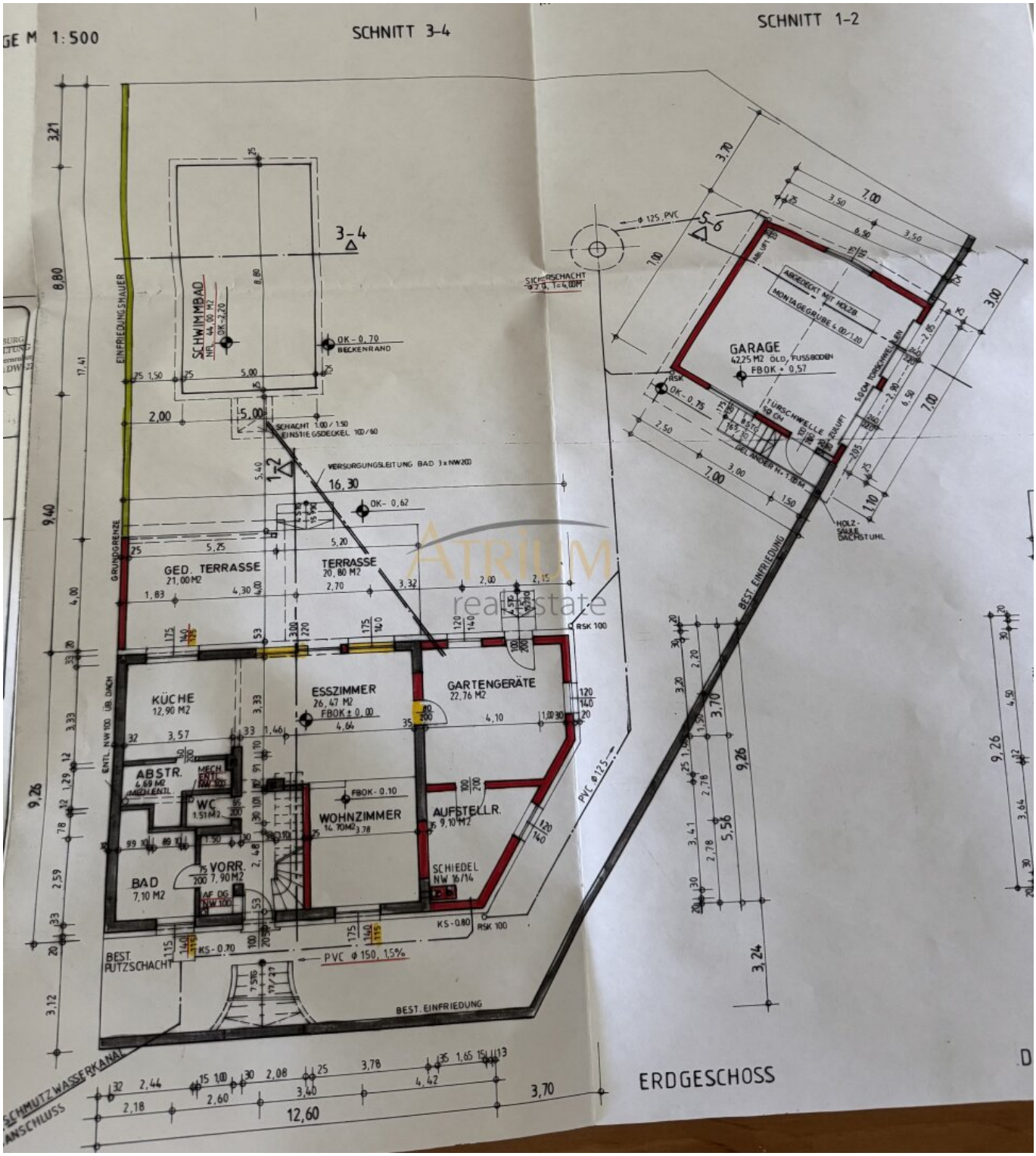





ATRIUM
real estate


VERSORGUNGSLEITUNG BAD 3 x NW 200
16,30
OK- 0,62
GRUNDGRENZE
GED. TERRASSE
21,00 M2
TERRASSE
20,80 M2
KÜCHE
12,90 M2
ESSZIMMER
26,47 M2
FBOK ± 0,00
GARTENGERÄTE
22,76 M2
ENTL. NW 100 ÜB. DACH
ABSTR.
4,69 M2
MECH. ENTL.
MECH. ENTL. NW 100
WC
1,51 M2
WOHNZIMMER
14,70 M2
FBOK- 0,10
AUFSTELLR.
9,10 M2
VORR.
7,90 M2
BAD
7,10 M2
AF DG NW 100
SCHIEDEL NW 16/14
RSK 100
KS-0,80
KS-0,70
BEST. PUTZSCHACHT
PVC Φ 150, 1,5%
PVC Φ 125
BEST. EINFRIEDUNG
SCHMUTZWASSERKANAL
ANSCHLUSS
12,60
3,70
9,40
9,26


ANSICHT NORD-WESTEN
FBOK±0,00
OK -0,62
3,00
7,00
16,30
ZIMMER
16,07 M2
SCHRANKR.
9,30 M2
ZIMMER
12,77 M2
GANG
10,32 M2
EINSCHUBTREPPE
ARBEITSZIM.
27,29 M2
BAD
12,93 M2
WC
1,69 M2
ZIMMER
18,72 M2
FBOK+ 3,30
GELÄNDER H=1,00 M
17 STG
RH 1.50
ENTL. EG ÜB. DACH
9,26
3,64
4,50
3,70
5,56
12,60
16,30
DACHGESCHOSS


1:500
SCHNITT 3-4
SCHNITT 1-2
SCHWIMMBAD
OK - 0,70
BECKENRAND
EINFRIEDUNGSHAUER
GRUNDGRENZE
GED. TERRASSE
21,00 M2
TERRASSE
20,80 M2
KÜCHE
12,90 M2
ESSZIMMER
26,47 M2
FBOK ± 0,00
GARTENGERÄTE
22,76 M2
ABSTR.
4,69 M2
WC
1,51 M2
WOHNZIMMER
16,70 M2
FBOK - 0,10
AUFSTELLR.
9,10 M2
BAD
7,10 M2
VORR.
7,90 M2
SCHIEDEL
NW 16/14
BEST. PUTZSCHACHT
PVC Φ 150, 1,5%
BEST. EINFRIEDUNG
VERSORGUNGSLEITUNG BAD 3 x NW 200
SICKERSCHACHT
GARAGE
42,25 M2 OLD. FUSSBODEN
FBOK + 0,57
OK - 0,75
TÜRSCHWELLE
50 CM
ABGEDECKT MIT HOLZB
MONTAGEGRUBE 4,00/1,20
HOLZ-
SAULE
DACHSTUHL
Φ 125 PVC
BEST. EINFRIEDUNG
PVC Φ 125
ERDGESCHOSS
SCHMUTZWASSERKANAL
ANSCHLUSS
ATRIUM
real estate

# Objektbeschreibung

## Großzügiges Einfamilienhaus in Langenzersdorf | PV, Heimkino & viel Raum für eigene Ideen

Manche Häuser sind fertig definiert. Andere geben ihren zukünftigen Bewohnern die Freiheit, daraus genau den Lebensmittelpunkt zu machen, der zu ihrem Leben passt.

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Langenzersdorf verbindet viel Raum auf zwei Ebenen mit technischer Ausstattung, einer modernen Küche, Photovoltaik, Glasfaser und einem außergewöhnlich großzügigen Wohn- und Entertainmentbereich.

Das rund 818 m² große Grundstück befindet sich auf Bestand-/Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg und schafft gleichzeitig viel Freiraum rund um das Haus.

Eine Immobilie für Menschen, die Platz brauchen – für Familie, Homeoffice, Hobbys oder einfach für ein Zuhause, das nicht nach einem standardisierten Grundriss funktioniert.

## Eckdaten auf einen Blick

- Einfamilienhaus in Langenzersdorf
- ca. 818 m² Bestand-/Pachtgrund
- ca. 184 m² Nutzfläche gemäß vorliegendem Planstand
- zwei Wohnebenen
- großzügige Wohn- und Rückzugsbereiche
- Photovoltaikanlage
- elektrische Beheizung
- Fußbodenheizung in wesentlichen Bereichen

- moderne Einbauküche
- Heimkino-/Entertainmentbereich
- Glasfaseranschluss
- Garten und Terrassenbereiche
- Dach samt Dachstuhl im Zuge der Errichtung des Obergeschosses zwischen 2011 und 2015 komplett neu errichtet
- renovierte, mobil positionierbare Gerätehütte aus Metallpaneelen
- aktueller Bestandzins 690 € monatlich
- Übergabe nach Vereinbarung

## Viel Platz – ohne klassischen Standardgrundriss

Das Haus bietet über zwei Ebenen ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot.

Im Erdgeschoss bilden Küche, Ess- und Wohnbereiche den Mittelpunkt des Hauses. Die Raumstruktur schafft dabei nicht nur Platz für gemeinsames Wohnen, sondern auch unterschiedliche Möglichkeiten für Arbeit, Hobby und Rückzug.

Die moderne Einbauküche wurde funktional geplant und fügt sich in den offenen Wohncharakter ein.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Entertainmentbereich: Große Leinwand, Beamer und vorbereitete beziehungsweise unterputz geführte Verkabelungen schaffen echtes Heimkino-Feeling im eigenen Zuhause.

Im Obergeschoss stehen mehrere weitere Zimmer sowie großzügige Sanitär- und

Nebenbereiche zur Verfügung.

Die vorhandene Raumstruktur eignet sich damit besonders für Familien und Menschen, die Wohnen nicht auf möglichst wenige Quadratmeter reduzieren möchten.

## Technik, die bereits mitgedacht wurde

Auch technisch wurde das Haus in den vergangenen Jahren in wesentlichen Bereichen weiterentwickelt.

Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- Photovoltaikanlage
- elektrische Fußbodenheizung in wesentlichen Bereichen
- ergänzende Heizkörper im Obergeschoss
- zwei Warmwasserboiler mit jeweils ca. 100 Litern
- umfangreiche Elektroinstallation
- Rollläden
- Glasfaseranschluss
- moderne Einbauküche
- Heimkino-/Entertainmenttechnik

Die Außenfassade wurde umfassend gedämmt.

Im Zuge der Errichtung des Obergeschosses zwischen 2011 und 2015 wurden **Dach und Dachstuhl komplett neu errichtet**. Damit stammt die heutige Dachkonstruktion nicht aus dem

ursprünglichen älteren Gebäudebestand.

## Garten mit Raum für die nächsten Ideen

Das rund 818 m² große Grundstück bietet auch außerhalb des Hauses viel Platz.

Terrassenbereiche, Gartenflächen und ein vorbereiteter Bereich für eine mögliche spätere Pool- oder Gartengestaltung schaffen Spielraum, den Außenbereich nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Zusätzlichen Stauraum bietet eine **renovierte Gerätehütte aus Metallpaneelen mit neuem Holzboden**. Die Hütte steht auf Schwerlastrollen und kann dadurch bei Bedarf innerhalb des Grundstücks flexibel positioniert werden.

Einzelne Bereiche des Hauses und der Außenanlagen befinden sich derzeit noch in Fertigstellung beziehungsweise Weiterentwicklung.

Das Objekt richtet sich daher besonders an Käufer, die vorhandene Substanz und großzügige Dimensionen schätzen und gleichzeitig die Möglichkeit nutzen möchten, einzelne Bereiche langfristig nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

## Besonderheit: Wohnen auf Bestand-/Pachtgrund

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Stifts Klosterneuburg.

Der derzeitige Bestandzins beträgt nach aktueller Eigentümerangabe **690 € monatlich**.

Die konkreten Bedingungen einer Übernahme beziehungsweise eines zukünftigen Bestandverhältnisses durch einen Käufer werden im Zuge der weiteren Abwicklung mit den dafür zuständigen Stellen geprüft und transparent dargestellt.

Die **Fertigstellungsanzeige befindet sich derzeit in Bearbeitung**.

Damit unterscheidet sich diese Immobilie bewusst von einem klassischen Hauskauf auf Eigengrund.

## Lagebeschreibung

Langenzersdorf verbindet unmittelbare Wien-Nähe mit einem eigenständigen, gewachsenen Wohnumfeld.

Gerade die Kombination aus guter Anbindung, Naherholung und Infrastruktur macht den Ort für Menschen interessant, die nahe an Wien leben möchten, ohne auf ein klassisches

Stadtwohngefühl angewiesen zu sein.

- ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld
- Nähe zu Wien
- Naherholung am Bisamberg und im Erholungsgebiet Seeschlacht
- vielseitiges Freizeit- und Vereinsangebot

## Alles, was Sie im Alltag brauchen – ganz nah

Langenzersdorf verfügt über eine umfassende Infrastruktur für Alltag und Familie.

- Nahversorgung, Gastronomie und lokale Betriebe
- Bahnhof Langenzersdorf mit öffentlicher Verbindung Richtung Wien und Stockerau
- zusätzliche Busverbindung Richtung Wien-Floridsdorf
- Volksschule und Mittelschule in Langenzersdorf
- mehrere Kindergärten und Betreuungsangebote
- Ärzte, Fachärzte und Apotheke im Ort
- Sport-, Freizeit- und Naherholungsangebote

Die Marktgemeinde bestätigt aktuell sowohl Bahnhof und Busanbindung Richtung Wien als auch Volksschule, Mittelschule, mehrere Kindergärten sowie ärztliche und pharmazeutische Versorgung. Auch Bisamberg und Seeschlacht werden von der Gemeinde ausdrücklich als

Naherholungsangebote geführt.

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Ing. Lukac gerne telefonisch unter +43 699 11005309 oder per Mail unter marcel@atrium-real.at zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap