Leistbares Wohnen in Langenzersdorf – Moderne Doppelhaushälfte in hochwertiger Ausführung



Objektnummer: 2153/251

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	120,66 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	181,29 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	450.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

T +43 676 963 55 85

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















mer
lin .

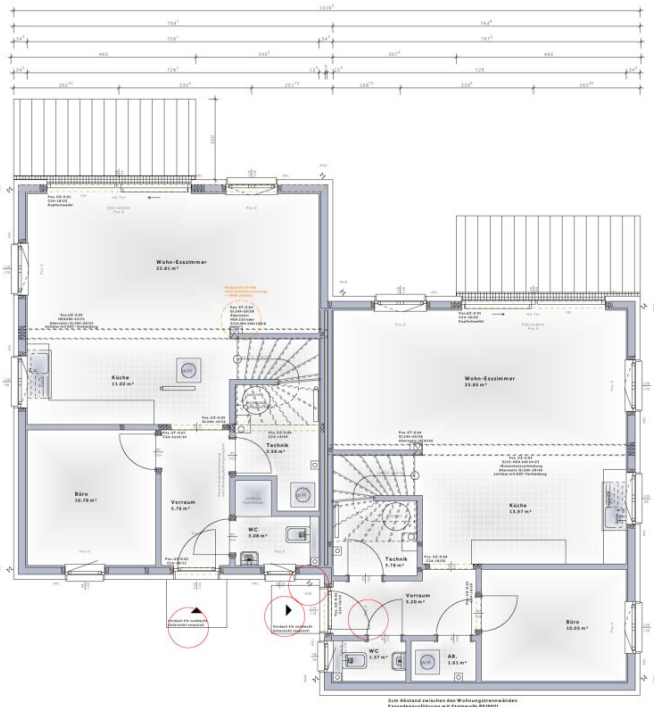
— PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN → merlinreal.com

let's talk real estate.


Wohn-Esszimmer
22.81 m²
Küche
11.02 m²
Büro
10.78 m²
Vorraum
5.78 m²
WC
3.08 m²
Technik
2.56 m²
Wohn-Esszimmer
23.83 m²
Küche
13.37 m²
Technik
5.78 m²
Vorraum
5.20 m²
WC
1.37 m²
AR
1.61 m²
Büro
10.05 m²
Fensterbank 5% nachlaufend
Fensterbank 5% nachlaufend
Fensterbank 5% nachlaufend



Obergeschoss
H1H2 mit Versatz

Projekt: BIZ26_NWB
Kunde: GmbH NWB - Real
ANLAGE 2

Maßstab: 1:50

Gezeichnet: sbr

Planstand: 07.07.2026

VARIO BAU

Die dargestellten Flächen sind Bodenflächen der Räume

Blattformatgröße: Breite50.00, Höhe45.00

Objektbeschreibung

Die Bagger sind schon da: Der Baustart ist erfolgt, der Bezug für Q1 2027 geplant – und wer sich jetzt entscheidet, kann bei Böden und Bädern noch mitreden. Haus 2 ist eine von vier verbliebenen Doppelhaushälften in diesem Projekt – und die mit der größten Gartenfläche.

Kaufpreis: 450.000 € zzgl. Kaufnebenkosten – provisionsfrei | Baurechtszins: ca. 174 € monatlich | Baustart erfolgt | Fertigstellung: Q1 2027

- Haus 2 auf einen Blick -

- ca. 120,66 m² Wohnfläche | 5 Zimmer

- ca. 181,29 m² eigener Garten – die größte Fläche im Projekt

- ca. 9,20 m² Terrasse

- 2 KFZ-Stellplätze

- Luftwärmepumpe (Vaillant) mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

- nachhaltige Holzrahmenbauweise mit Wärmeschutzfassade

- dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster

- elektrische Außenrollläden bei allen Fenstern und Terrassentüren

- Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 270 cm

- Übergabe belagsfertig, schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich

Das Haus

Vier Zimmer auf rund 120 m² lassen sich frei einteilen: Schlafen, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gäste – ohne dass eine Nutzung der anderen den Platz wegnimmt. Große Fensterflächen bringen Licht in die Wohnräume, die rund 270 cm Raumhöhe im Erdgeschoss merkt man nicht in Zahlen, sondern sobald man den Raum betritt.

Der eigentliche Unterschied liegt aber draußen: Mit über 181 m² hat Haus 2 einen der größten Gärten im gesamten Projekt. Das reicht für ein Trampolin, ein Hochbeet und trotzdem noch für eine Rasenfläche, auf der Kinder oder Hund tatsächlich laufen können – ohne dass die Terrasse zum einzigen Freiraum wird.

Warum Holzbau und Wärmepumpe

Gebaut wird in nachhaltiger Holzrahmenbauweise von einem österreichischen Familienunternehmen, das seit über 30 Jahren am Markt ist. Wärmeschutzfassade, dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und eine Luftwärmepumpe von Vaillant mit Fußbodenheizung sorgen dafür, dass die laufenden Kosten dort bleiben, wo man sie haben will. Elektrische Außenrollläden an sämtlichen Fenstern und Terrassentüren halten die Sommerhitze draußen, bevor sie an die Scheibe kommt.

Belagsfertig oder schlüsselfertig – Sie entscheiden

Übergeben wird belagsfertig: Böden, Fliesen und Sanitärausstattung wählen Sie selbst und geben dem Haus Ihre Handschrift. Wer das lieber abgibt – eine schlüsselfertige Herstellung ist gegen Aufpreis möglich.

Lage: Grün, Donau und die Stadtgrenze in wenigen Minuten

Langenzersdorf zählt zu den gefragtesten Wohngemeinden im nördlichen Wiener Umland. Nahversorger, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Umgebung, die Donau und weitläufige Grünflächen ebenso. Gleichzeitig ist die Wiener Stadtgrenze in wenigen Minuten erreicht – mit der Bahn wie mit dem Auto.

Kosten & Rahmenbedingungen

- Kaufpreis: 450.000 € zzgl. Kaufnebenkosten, **provisionsfrei für den Käufer**

- Vertragserrichtung: 1,5 % zzgl. 20 % USt. – inkludiert Kaufvertrag, Geldwäscheprüfung und treuhändische Abwicklung. Pfandrechtliche Sicherstellungen für die finanzierende Bank werden bei Bedarf gesondert verrechnet.

- Anschlusskosten Wasser, Kanal und Strom: € 7.980,– gesondert an den Bauträger zu entrichten

- Das Haus steht auf Baurechtsgrund, der monatliche Baurechtszins beträgt ca. 174 €. Details zur Laufzeit erhalten Sie im Exposé.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Thomas Berger unter 0676 / 963 55 85 sowie tberger@merlinreal.com gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Projektinformationen erhalten Sie auf Anfrage.

Die abgebildeten Visualisierungen dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung. Das

tatsächliche Endprodukt kann von diesen Bildern abweichen. Das auf den Visualisierungen sichtbare Mobiliar ist nicht im Preis enthalten. Die tatsächliche Ausstattung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die endgültigen Flächen entnehmen Sie den letzten Plänen. Abweichungen von maximal 2–3 % in den Flächen liegen im Toleranzbereich.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Bauträgers sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

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 <5.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap