

Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Langenzersdorf



Objektnummer: 22103505
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rebschulgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,13 m ²
Nutzfläche:	75,22 m ²
Gesamtfläche:	75,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	710,61 €
Kaltmiete	900,00 €
Betriebskosten:	180,30 €
USt.:	90,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







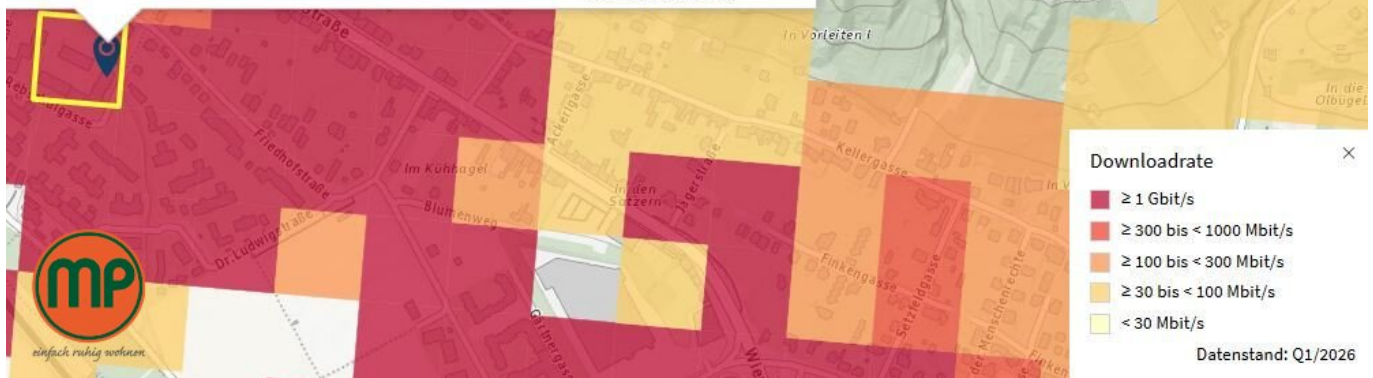


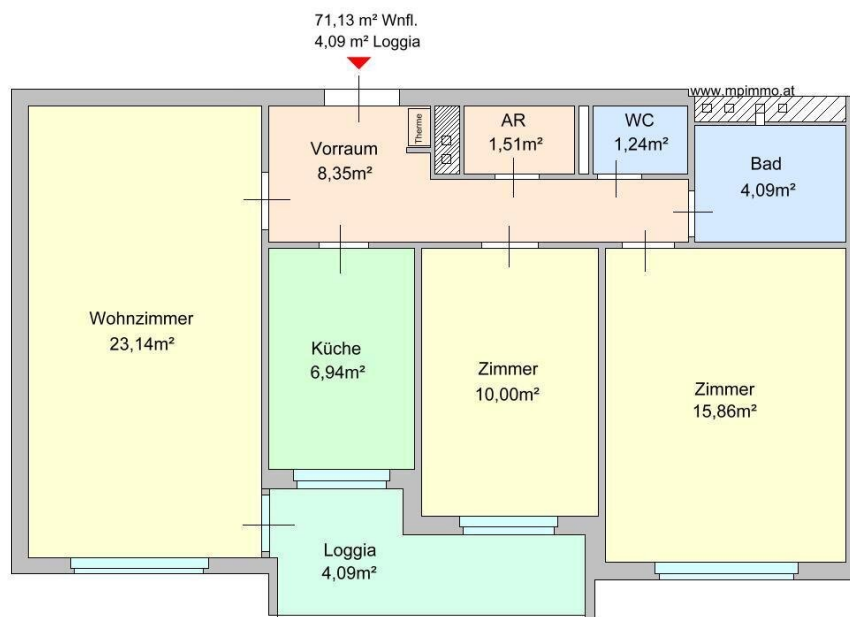


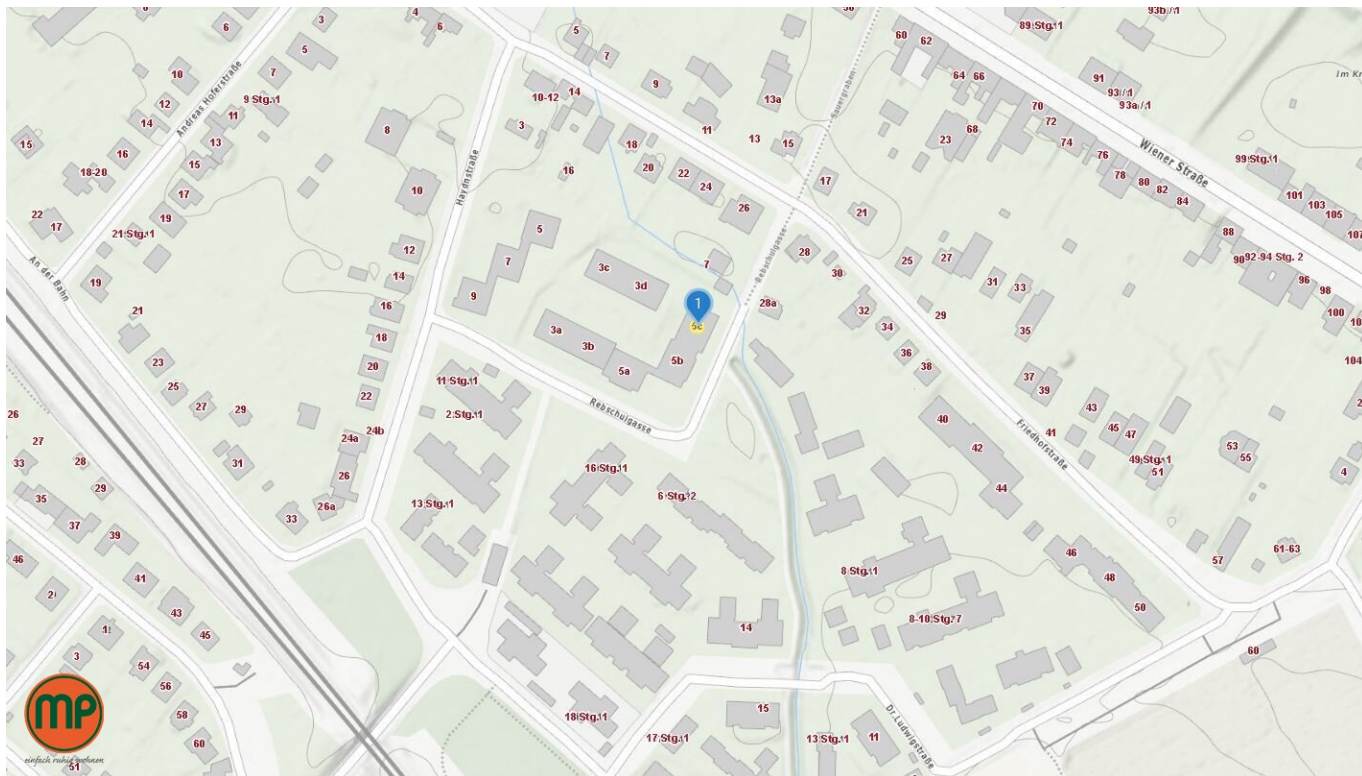
Festnetz

ISPs	Netz	Download	Upload
	DOCSIS 3.1: kabelplus GmbH	≥ 1000 Mbit/s	100 Mbit/s
	xDSL: A1 Telekom Austria AG	379 Mbit/s	65 Mbit/s

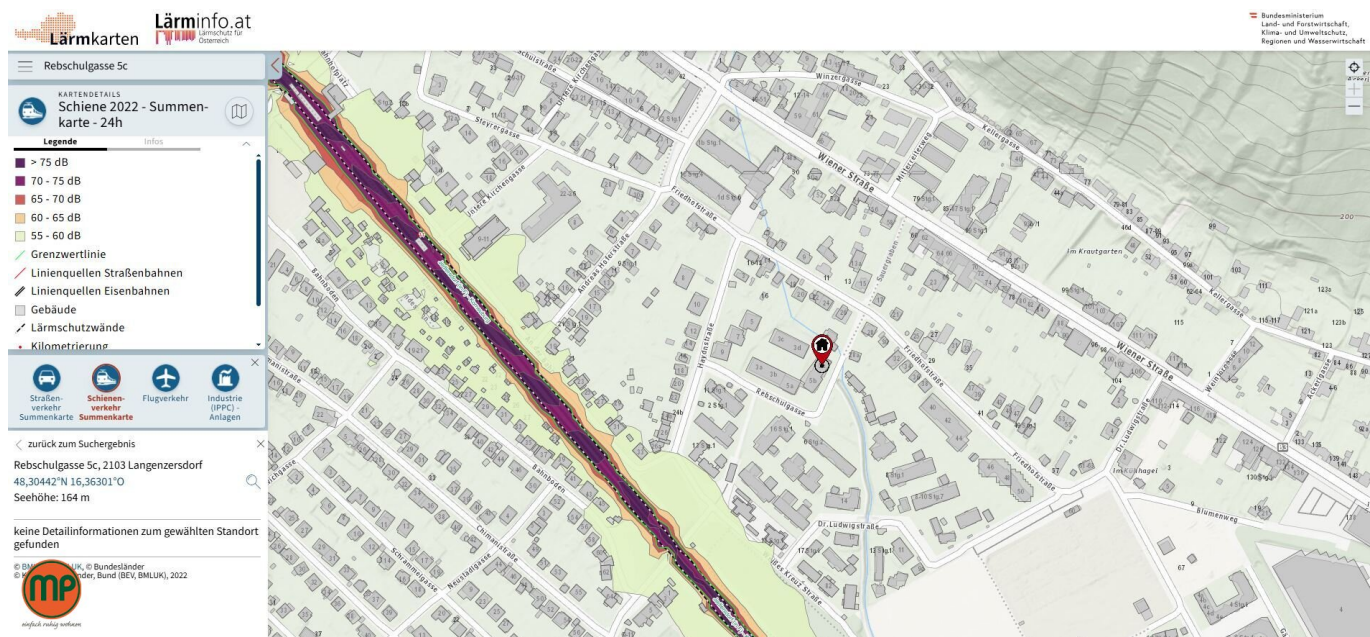
Datenstand: Q1/2026
100mN28193E47925









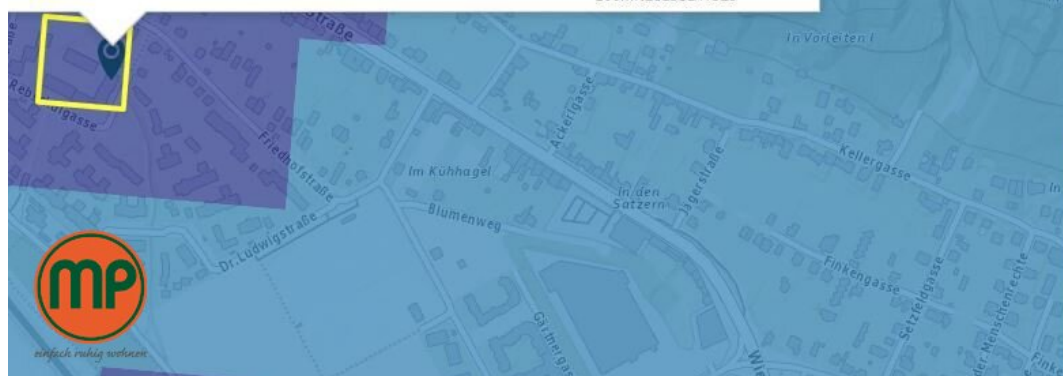


Mobilfunknetz

ISPs	Netz	Download	Upload
☰	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	82 Mbit/s
☰	4G: A1 Telekom Austria AG	375 Mbit/s	168 Mbit/s
☰	4G: T-Mobile Austria GmbH	354 Mbit/s	51 Mbit/s
☰	4G: Hutchison Drei Austria GmbH	308 Mbit/s	37 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2026
100mN28193E47925



Objektbeschreibung

LAGE:

Der traditionsreiche Weinort Langenzersdorf liegt idyllisch zwischen Donau und Bisamberg und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an Wien.

INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse** unmittelbar an einem kleinen Bach. Sowohl der **Bahnhof Langenzersdorf** als auch die **Nahversorger** Billa und Spar sind in rund zehn Gehminuten erreichbar. Für größere Einkäufe und weitere Besorgungen bietet sich das nahegelegene Einkaufszentrum „**Center 21**“ an.

Auch der öffentliche Verkehr ist mit den **Buslinien 850 und 856** gut abgedeckt. Die Lage an der Wiener Pforte eignet sich damit besonders für **Pendler**, ohne auf einen hohen Freizeit- und Erholungswert verzichten zu müssen. Das beliebte **Erholungsgebiet Seeschlacht** befindet sich in unmittelbarer Umgebung und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. Abgerundet wird die hohe Lebensqualität durch die lebendige **Heurigenkultur**, für die Langenzersdorf seit jeher bekannt ist.

AUSSTATTUNG:

Drei gut geschnittene Zimmer, eine ruhige **Loggia** und großzügige Staumöglichkeiten durch einen eigenen **Abstellraum** sowie ein **Kellerabteil** sorgen für ein komfortables und durchdachtes Wohnangebot.

Hochwertige **Fliesen- und Parkettböden** verleihen den Räumlichkeiten eine gepflegte und elegante Atmosphäre. Die **voll ausgestattete Küche** ist als eigener Raum ausgeführt und bietet damit eine klare Trennung vom Wohnbereich. Das geräumige Badezimmer verfügt über eine große **Badewanne**, einen **Waschmaschinenanschluss** sowie ausreichend Platz für zusätzliche Badezimmermöbel.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines Hauses ohne Lift und ist über ein großzügig angelegtes Stiegenhaus angenehm erreichbar.

Praktische Allgemeinflächen ergänzen das Angebot: Den Bewohnern stehen ein **Kinderwagen-** und **Fahrradraum**, eine **Waschküche**, ein Trockenraum sowie eine **Grünfläche** im Innenhof zur Verfügung.

Ein eigener **KFZ-Abstellplatz** rundet das Wohnangebot zusätzlich ab.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <5.250m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m



Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.