3-Zimmer-Eigentumswohnung - Ruhiges Wohnen vor den Toren Wiens mit guter Anbindung an Wien - WG-geeignet



Wohnzimmer

Objektnummer: 6120

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,85 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,92
Kaufpreis:	259.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viktor Hladik

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 664 502 43 96
H +43 664 502 43 96


ORIGINAL
WOLKE 7
IMMOBILIEN


KI-virtuell staging


ORIGINAL
WOLKE 7


SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Viktor Hladik
+43 664 502 43 96
v.hladik@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN












WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Eigentumswohnung - Ruhiges Wohnen vor den Toren Wiens mit guter Anbindung an Wien - WG-geeignet

Die perfekte Kombination aus urbaner Nähe und ländlicher Lebensqualität! In einer absolut ruhigen Wohnlage von Langenzersdorf erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 69 m² Wohnfläche. Hier genießen Sie die Vorzüge einer entspannten Wohnumgebung und profitieren gleichzeitig von der hervorragenden Erreichbarkeit Wiens.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1959 welches 2016 saniert wurde.

Die durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien, Singles mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Homeoffice miteinander verbinden möchten.

Eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC sorgen für praktischen Wohnkomfort. Die Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung und Rollläden sind ein weiterer Pluspunkt. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Besonders attraktiv: Die Einbauküche und die Badezimmereinrichtung sind im Kauf enthalten. Auf Wunsch können weitere Möbel übernommen werden.

Ob als neues Eigenheim oder als langfristige Immobilieninvestition – diese Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, die Nähe zu Wien und die ausgezeichnete öffentliche Anbindung.

Die Key Facts auf einen Blick

- Adresse: Schulstraße 2, 2103 Langenzersdorf
- Objektart: Eigentumswohnung
- Baujahr: 1959, **saniert 2016**
- Wohnfläche: ca. **69 m²**

- Zimmer: 3
- Geeignet für **Wohngemeinschaft**
- Stockwerk: Erdgeschoss, bei einem Zimmer und Küche Fenster ca. **3 Meter über Bodenniveau, daher uneinsichtig!**
- Lage: Absolut ruhige Wohnlage
- Küche: **Einbauküche** vorhanden und im Kaufpreis enthalten
- Badezimmer: Mit Dusche
- WC: Separat vom Badezimmer
- Heizung: **Gas-Zentralheizung**
- Fenster: **Dreifach-Isolierverglasung**
- Sonnenschutz: **Rollläden**
- Stauraum: Eigenes **Kellerabteil und Abstellraum in der Wohnung**
- Möblierung: **Einbauküche** und **Badezimmereinrichtung** inklusive, weitere Möbel nach Vereinbarung
- Öffentliche Verkehrsanbindung: **Schnellbahnhof Langenzersdorf ca. 400 m** entfernt, **Busstation in unmittelbarer Nähe**

Die Lage – Ländliche Lebensqualität direkt an der Wiener Stadtgrenze

Langenzersdorf zählt zu jenen Wohnorten, die eine besonders attraktive Kombination bieten: Die Bundeshauptstadt Wien liegt direkt vor der Haustüre, während das eigene Zuhause von Ruhe und einem angenehmen, kleinstädtischen Lebensgefühl geprägt ist.

Die Marktgemeinde grenzt unmittelbar an Wien und verbindet die Vorteile einer gut ausgebauten Infrastruktur mit der Lebensqualität einer überschaubaren Gemeinde. Hier wohnt man abseits der Großstadthektik, ohne auf die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens verzichten zu müssen.

Das ruhige, familiär geprägte Wohnumfeld bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die Wert auf ein entspanntes Wohngefühl legen. Die angenehme Atmosphäre lädt auch am Abend zu Spaziergängen ein. Die überschaubare Ortsstruktur vermittelt dabei ein Gefühl von Geborgenheit und Sicherheit.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Anbindung an Wien: Der **Bahnhof Langenzersdorf ist rund 600 Meter entfernt**. Damit erreichen Sie die Bundeshauptstadt bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln – ideal für Berufspendler und alle, die die Nähe zur Stadt schätzen.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz. Die Umgebung bietet Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen. Die **Nähe zur Donau und zum Bisamberg** macht Langenzersdorf besonders für naturverbundene Menschen attraktiv.

Die wichtigsten Lagevorteile

- Direkt an der Wiener Stadtgrenze – kurze Wege in die Bundeshauptstadt
- Absolut ruhige Wohnlage – ideal zum Entspannen und Abschalten
- Ländlicher Charme mit städtischen Vorteilen
- Angenehmes, familienfreundliches und überschaubares Wohnumfeld
- **Gute Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs

- **Schnellbahnanschluss** in ca. 400 Metern Entfernung
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung
- Attraktive Wohnlage für Singles, Paare, Familien und Berufspendler

Nahversorgung – Alles für den täglichen Bedarf in der Nähe

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist die gute Nahversorgung im Ortszentrum. Lebensmittel, frisches Gebäck, medizinische Versorgung und weitere Dienstleistungen sind bequem erreichbar.

- BILLA, Hauptplatz 8: Supermarkt für den täglichen Einkauf
- Bäckerei Der Mann, Hauptplatz 5: Frisches Brot, Gebäck und Mehlspeisen
- Fleischerei Dormayer, Wiener Straße 1: Fleisch- und Wurstspezialitäten
- Marien-Apotheke, Hauptplatz 7: Medikamente und Gesundheitsberatung
- Raiffeisenbank, Hauptplatz 10: Bankdienstleistungen und Bargeldversorgung
- Sparkasse, Korneuburger Straße 18: Bankdienstleistungen
- Ärztliche Versorgung am Hauptplatz, darunter Allgemein- und Facharztpraxen
- Weitere Geschäfte, Friseure und Dienstleistungsbetriebe im Ortszentrum

Öffentliche Verkehrsanbindung – Schnell und bequem nach Wien

Ein großer Pluspunkt ist die gute öffentliche Anbindung. Der Bahnhof Langenzersdorf sowie die nahegelegenen Bushaltestellen ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in die Bundeshauptstadt und in die umliegenden Gemeinden.

- **Bahnhof Langenzersdorf: ca. 400 m**; S-Bahn-Anbindung Richtung Wien und Stockerau
- Regionalbus 850: Wien Floridsdorf – Korneuburg Bahnhof, einzelne Fahrten bis Korneuburg AHS/SPZ
- Bushaltestelle Langenzersdorf Volksschule: im unmittelbaren Wohnumfeld, Anbindung durch die Linie 850
- Weitere Haltestellen im Ortszentrum: Zugang zu den regionalen Busverbindungen

Bildung, Freizeit und weitere Infrastruktur

Auch für Familien und Menschen mit aktivem Lebensstil bietet Langenzersdorf eine attraktive Umgebung.

- Volksschule Langenzersdorf, Steyrergasse 22: im unmittelbaren Schulumfeld
- NÖ Landeskindergarten Langenzersdorf I, An der Bahn 9–11: nahegelegene Kinderbetreuung
- Neue NÖ Mittelschule Langenzersdorf, Klosterneuburger Straße 12: weiterführende Schule im Ortsgebiet
- Polizeiinspektion Langenzersdorf, Schulstraße 24: in derselben Straße

- Park-and-Ride-Anlage am Bahnhof: praktische Ergänzung für Pendler
- Sport- und Turneinrichtungen: verschiedene Angebote im Ortsgebiet
- Gastronomie und traditionelle Heurige: gemütliche Lokale und regionale Kulinarik

Natur und Erholung in der weiteren Umgebung

- Donauinsel: Beliebtes Naherholungsgebiet zum Radfahren, Laufen, Spazieren und Entspannen am Wasser
- Bisamberg: Attraktives Ausflugsziel mit Wanderwegen, Weingärten und schönen Ausblicken
- Donau und umliegende Grünflächen: Vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien
- Regionale Radwege: Ideale Voraussetzungen für Freizeit- und Radtouren

Fazit – Ein Zuhause mit vielen Vorzügen

Ca. 69m² Wohnfläche, drei Zimmer, eine absolut ruhige Lage und die Nähe zu Wien: Diese Eigentumswohnung bietet eine Kombination, die sowohl Eigennutzer als auch Anleger anspricht.

Die erhöhte Erdgeschosslage, die vorhandene Einbauküche, die dreifach verglasten Fenster mit Rollläden und das praktische Kellerabteil runden das Angebot ab.

Genießen Sie die Ruhe Langenzersdorfs und profitieren Sie gleichzeitig von der unmittelbaren Nähe zur Großstadt!

Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 259.000,–

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der

Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <6.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap