# Eigengrund! Großzügiges Einfamilienhaus in Langenzersdorf mit Garten, Pool, Kamin uvm!



**Objektnummer: 1760/1603**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2103 Langenzersdorf |
| **Baujahr:** | 1991 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 261,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 282,00 m² |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 96,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,72 |
| **Kaufpreis:** | 1.485.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Lindenberger**

Lind Immobilien
Mariahilfer Straße 167/12
1150 Wien

T +43 1 526 26 36



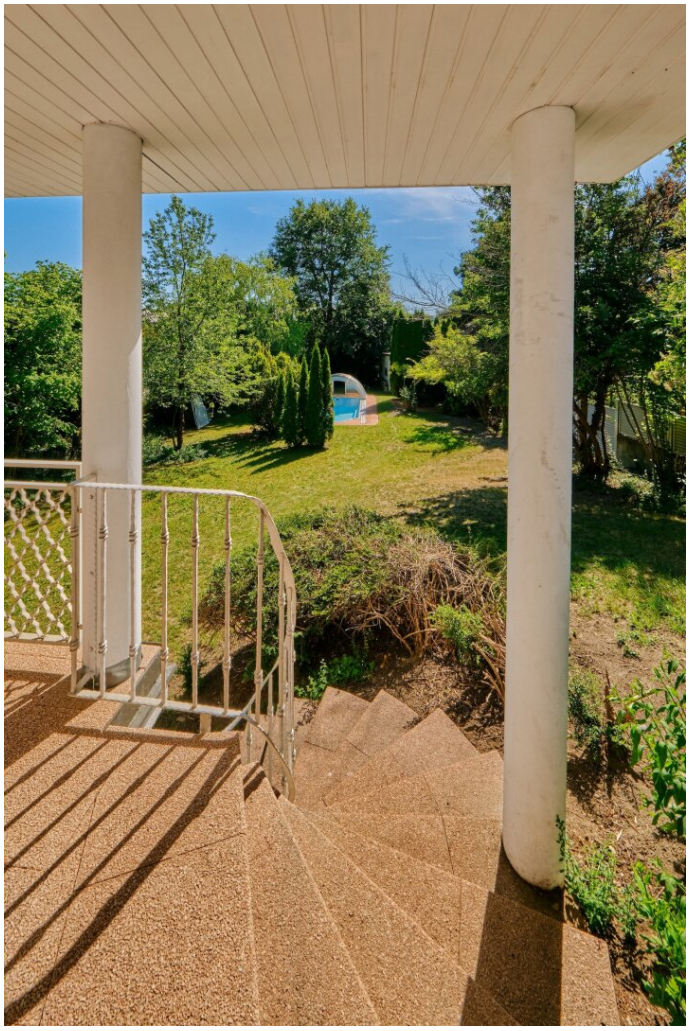










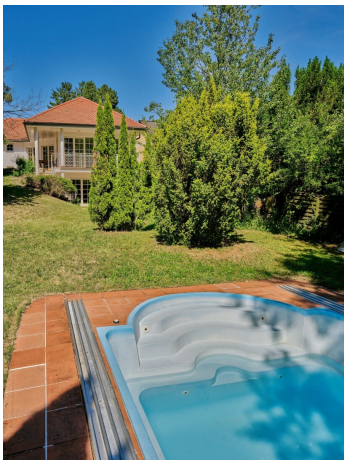










































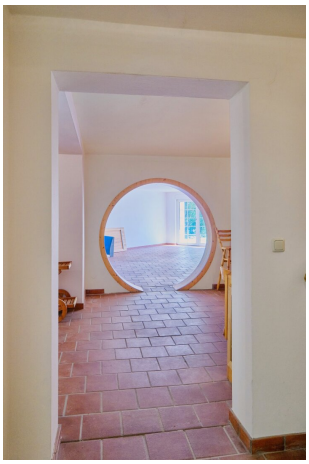








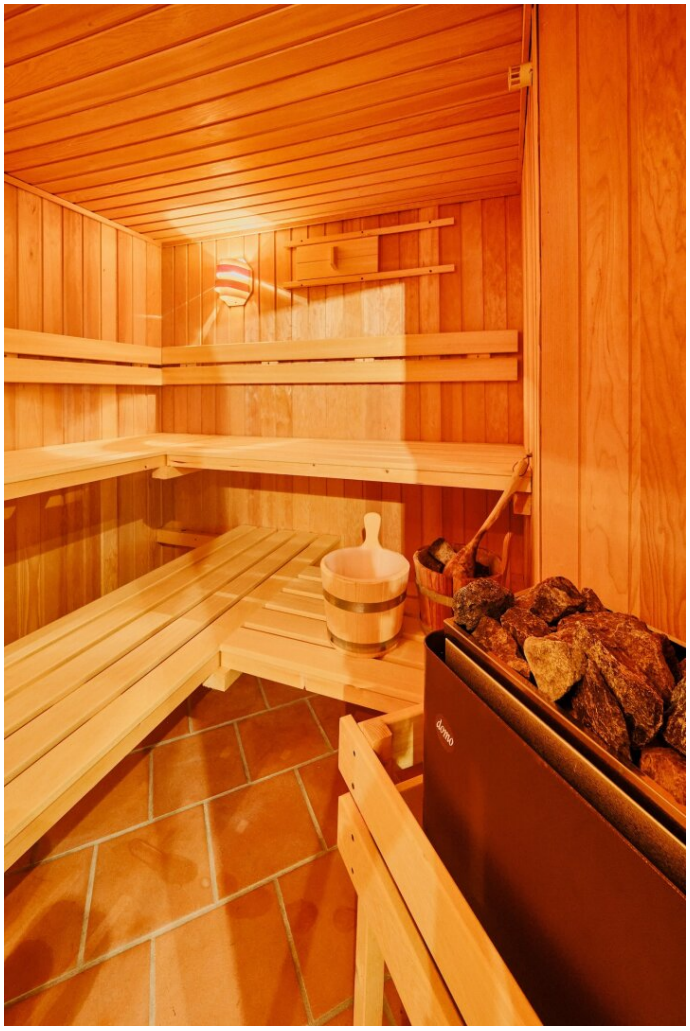










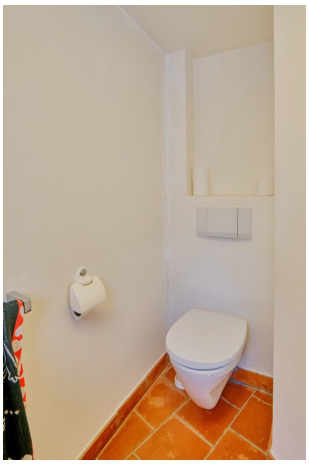












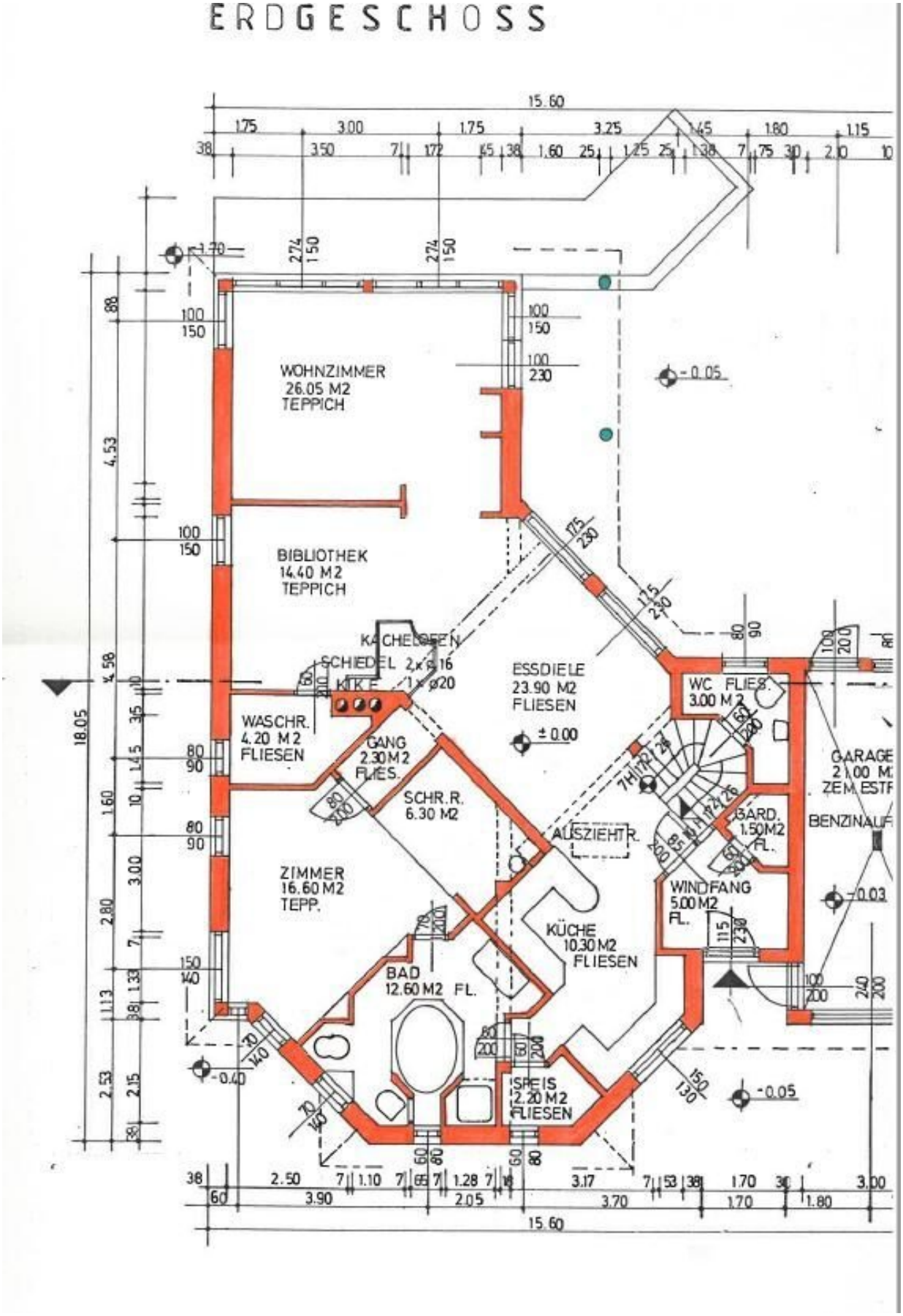


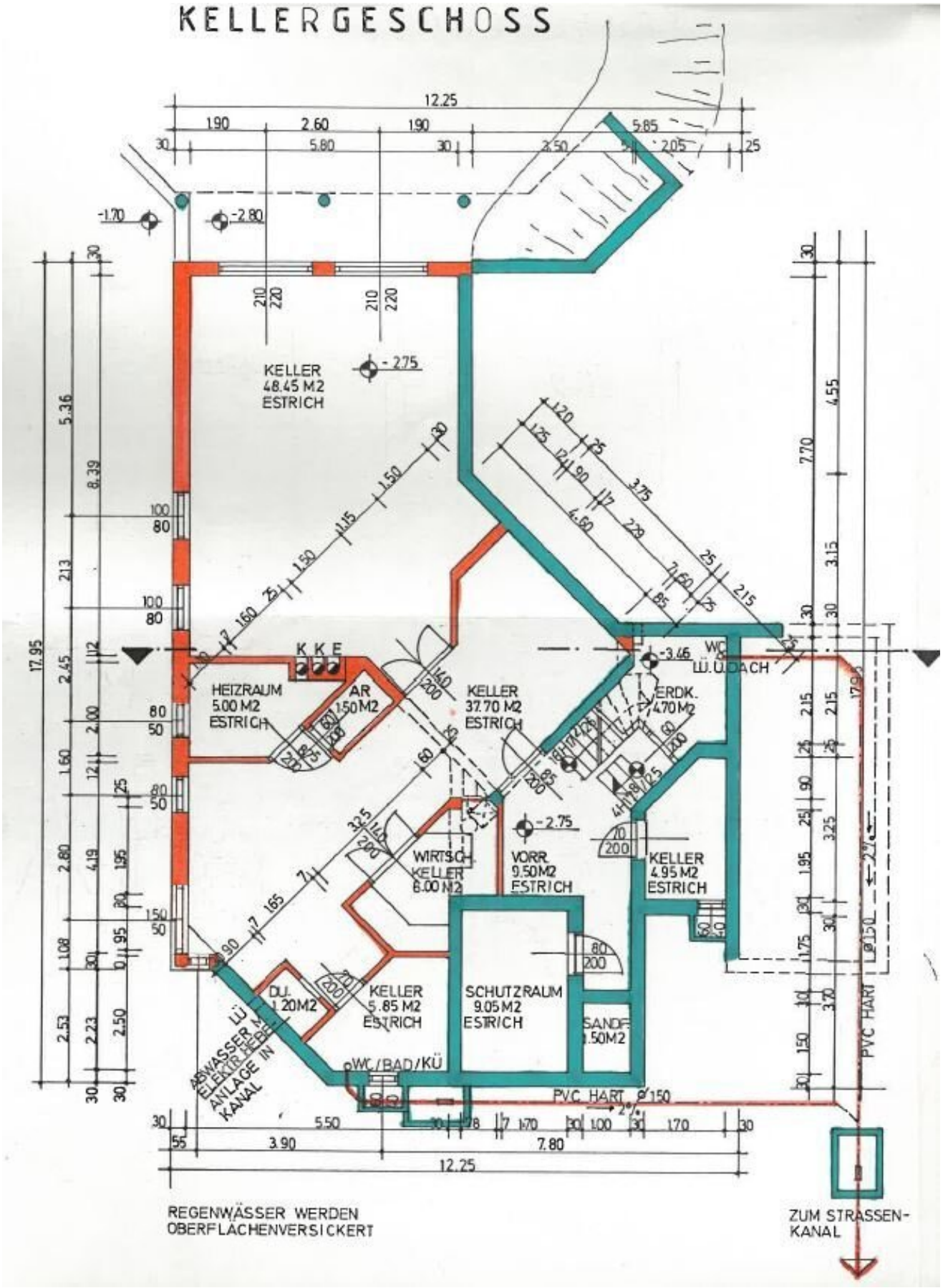






# ERDGESCHOSS




KELLERGESCHOSS
KELLER 48.45 M2 ESTRICH
HEIZRAUM 5.00 M2 ESTRICH
AR 1.50 M2
KELLER 37.70 M2 ESTRICH
ERDK. 1.70 M2
WC
LÜ. U. DACH
WIRTSCH. KELLER 8.00 M2
VORR. 9.50 M2 ESTRICH
KELLER 4.95 M2 ESTRICH
DU. 1.20 M2
KELLER 5.85 M2 ESTRICH
SCHUTZRAUM 9.05 M2 ESTRICH
SAND. 2.50 M2
WC/BAD/KÜ
LÜ. ABWASSER MIT ELEKTR. HEBEANLAGE IN KANAL
PVC HART Ø150
PVC HART Ø150
12.25
3.90
7.80
5.50
REGENWÄSSER WERDEN OBERFLÄCHENVERSICKERT
ZUM STRASSEN-KANAL

# Objektbeschreibung

**Quick facts: 8 Minuten bis zur Stadtgrenze I ruhige Kellergasse I Pool I Garten I Kachelofen I Sauna I Luftwärmepumpe I Garage I Geräteschuppen uvm.!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Langenzersdorf – einer außergewöhnlichen Liegenschaft, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein Höchstmaß an Wohnqualität harmonisch vereint. Auf rund **261 m² Wohnfläche**, verteilt auf Erd- und Untergeschoß, erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus, das mit durchdachter Architektur, exklusiven Ausstattungsdetails und einer idyllischen Gartenlandschaft begeistert.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die gelungene Raumaufteilung ein angenehmes Gefühl von Offenheit und Behaglichkeit. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche und hochwertiger Einbauküche – ein Ort, an dem Kochen, Genießen und gemeinsames Beisammensein zum Erlebnis werden. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Der stilvolle Kachelofen im Wohnbereich verleiht dem Zuhause zusätzlichen Charme und sorgt besonders in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme. Die komfortable Wandheizung und -kühlung garantiert ganzjährig ein angenehmes Wohnklima. Für eine energieeffiziente und zukunftsorientierte Beheizung sorgt die moderne Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2018.

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoß:**

Vorraum mit praktischer Garderobe und Zugang zur Garage

Offene Küche mit Zugang zum

Esszimmer und angrenzendem Wohnbereich

Ausgang auf die Terrasse

Badezimmer mit Dusche und Toilette

Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette

Abstellraum mit Fenster

**Untergeschoß:**

Gäste-Toilette mit Handwaschbecken

Bar mit Sitzgelegenheit

Gästezimmer

Großer, offener Raum mit Möglichkeit zur Abtrennung und Schaffung von einzelnen Zimmern

Sauna mit Dusche

Weinkeller

Waschküche

Heizraum

Ausgang zum Garten

Grube für Reparatur beim Auto

**Dachgeschoß**

Potenzial zum Ausbau

**Riesiger Garten mit Pool und Geräteschuppen**

Das Haus verfügt über zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie insgesamt drei WCs und bietet damit höchsten Wohnkomfort für Familien und Gäste gleichermaßen. Die hochwertige Ausführung und der ausgezeichnete Zustand unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im liebevoll angelegten Außenbereich. Der großzügige Garten mit sonniger Terrasse und eigenem Pool lädt an warmen Sommertagen zum Entspannen und Genießen ein und schafft Ihre persönliche Wohlfühloase. Ein praktischer Geräteschuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartenutensilien und Freizeitgeräte. Die Garage ergänzt das Angebot um komfortable Parkmöglichkeiten und weiteren Stauraum.

Auch das Untergeschoß überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer eigenen Sauna, die zum Entspannen nach einem langen Tag einlädt, befindet sich hier eine stilvolle Bar – der ideale Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Dank der großzügigen Flächen bietet das Untergeschoß zudem hervorragendes Potenzial zur Schaffung weiterer Wohn-, Gäste-, Fitness- oder Hobbyräume und lässt sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

Die Marktgemeinde Langenzersdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Norden Wiens

und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend und profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Der Kaufpreis spiegelt die außergewöhnliche Qualität, die großzügigen Platzverhältnisse sowie die hervorragende Lage dieser besonderen Immobilie wider.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der einzigartigen Atmosphäre und den zahlreichen Vorzügen dieses exklusiven Einfamilienhauses überzeugen. Dieses Zuhause vereint Wohnkomfort, Großzügigkeit und Lebensqualität auf höchstem Niveau – eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen.

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.