

**5 Minuten vor Wien! Gepflegtes Familienparadies in
absoluter Grünruhelage - Traumblick inklusive:**



Objektnummer: 3587

Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Magdalenenhofstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	50,00 m²
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Beatrice Hammerschmid

STRESSLESS Immobilien GmbH
Lebzeltergasse 4
2100 Korneuburg













 **STRESSLESS**
IMMOBILIEN



 **STRESSLESS**
IMMOBILIEN

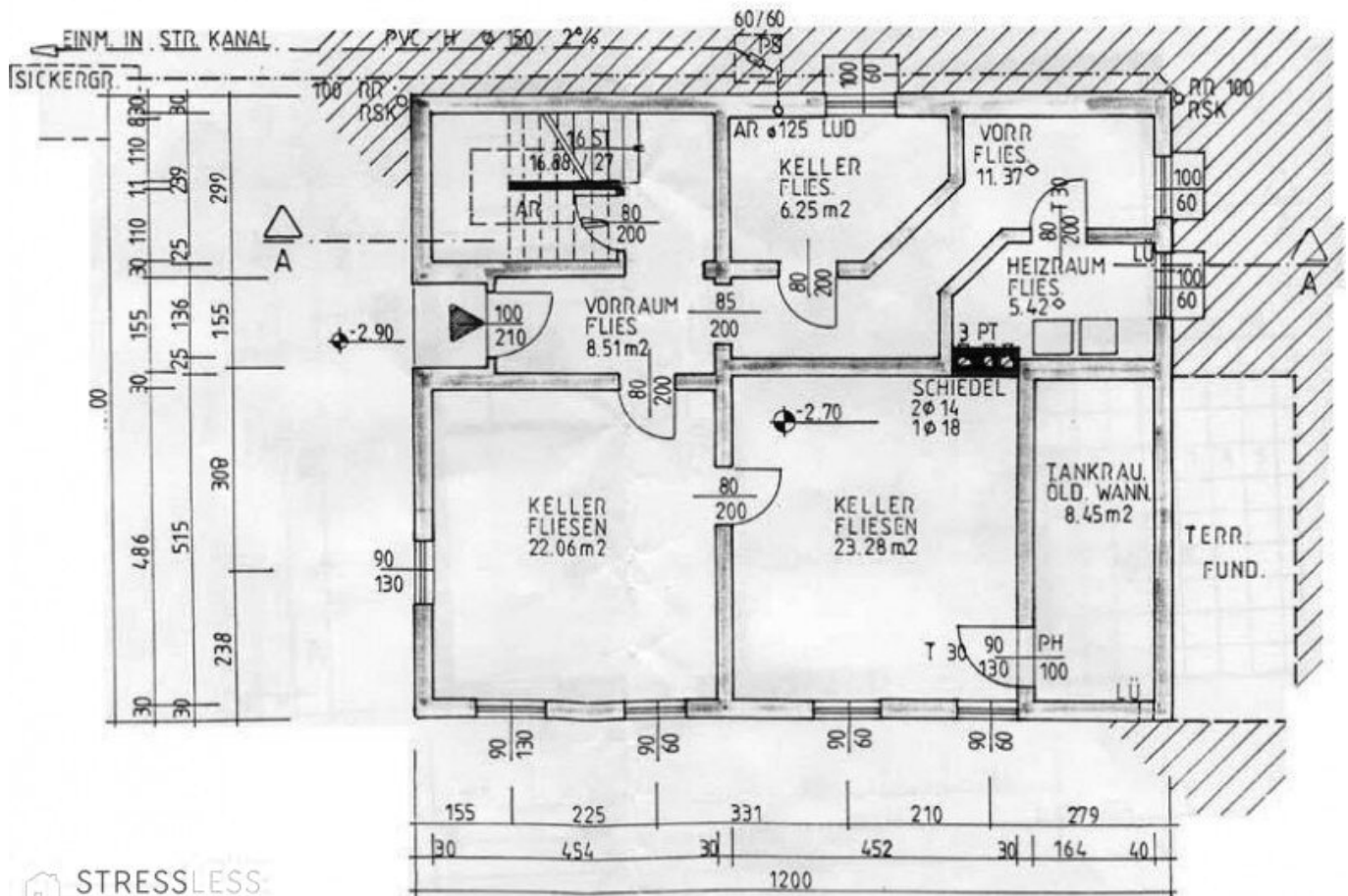


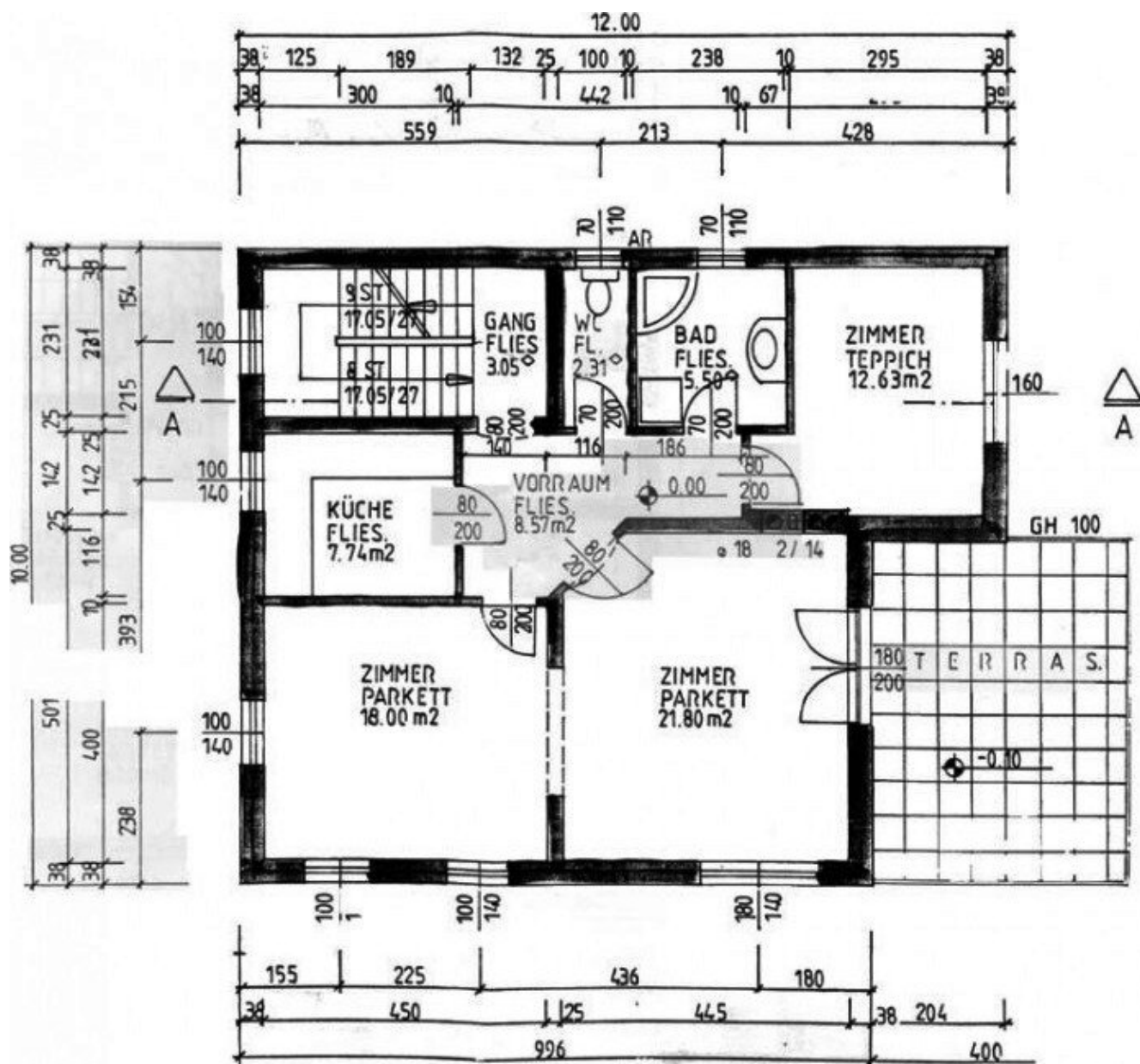
 **STRESSLESS**
IMMOBILIEN











Wohnnutzfläche 79,60 m²

STRESSLESS IMMOBILIEN

R D G E S C H O S S

Objektbeschreibung

Idyllisches Wohnen mit Panoramablick – Großzügiges Haus in absoluter Grünruhelage

In einer der begehrtesten Grünruhelagen präsentiert sich dieses gepflegte Wohnhaus als perfekter Rückzugsort für Familien. Die unverbaubare Aussicht erstreckt sich über sanfte Weingärten und Wiesen bis hin zum Bisamberg und nach Klosterneuburg.

Durchdachtes Raumkonzept über drei Ebenen:

Der Eingangsbereich befindet sich im Untergeschoss und bietet zwei wohnlich ausgebaute Räume, eine Garderobe und einem Wirtschaftsraum inklusive WC.

Über den Treppenaufgang erreichen Sie die helle Wohnetage. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer bildet zusammen mit der voll ausgestatteten Küche den Lebensmittelpunkt. Die vorgelagerte Terrasse im Wohnzimmer erweitert den Wohnraum direkt in den Garten. Ein separates Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und ein separates WC komplettieren dieses Stockwerk.

Das Obergeschoss bietet maximale Privatsphäre mit drei großzügigen Schlafbereichen, einem kleineren Zusatzraum und einem separaten Badezimmer. Zusätzliche Nutzfläche bietet der leicht zugängliche Dachboden.

Ausstattungs Highlights:

Edle Echtholzparkett- und Fliesenböden unterstreichen das gepflegte Ambiente. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über eine Gasheizung und Luftwärmepumpe. Die klassischen Betriebskosten (Gemeindeabgaben für Wasser, Kanal und Müll) von € 130,- sind bereits im Mietpreis enthalten.

Die Energiekosten sind vom Mieter mit den jeweiligen Versorgern Direkt abzurechnen.

Falls Sie für sich und Ihre Familie ein großzügig angelegtes Haus in absoluter Grünruhelage suchen, freuen wir uns auf Ihren Anruf!

Frau Beatrice Hammerschmid steht Ihnen unter 0664 - 399 8229 (bh@stressless-immobilien.at) gern zur Verfügung.

Ein aktueller Energieausweis wird gerade erstellt!

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://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Eine Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <750m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <6.250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap