Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

#00010106880007

# HOCHWERTIG UND MODERN WOHNEN IN LANGENZERSDORF: DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT BRILLANTER INFRASTRUKTUR

2103 Langenzersdorf

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 579.607,00 € |
| Wohnfläche: | 90,34 m² |
| Zimmer: | 4 |

## IHR BETREUER

**Mag. Peter Fellhofer**
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

## BESCHREIBUNG

Lebensqualität bedeutet Wohnen am Land mit ausgezeichneter Infrastruktur und direkter Bahnanbindung das alles in der Wohlfühlgemeinde Langenzersdorf in zentrumsnaher Wohnlage.

In diesem Projekt steckt nicht nur viel Herz, sondern auch viel Architektur drinnen und das bürgt für Qualität. Auf Basis einer gut durchdachten Planung durch ein namhaftes Architekturbüro werden 22 Wohnungen in allen Größen und Lagen, diese werden, und das ist im Marktvergleich nicht üblich, schlüsselfertig übergeben – kaum vorstellbar dass hier für Sie keine Wohnung dabei sein könnte.

Die Wohnhausanlage liegt in bester Zentrumslage, dennoch aufgrund der Kubatur ruhig gelegen, dem Bauherrn ist es ein Bedürfnis nur hochwertigste Materialien für die Erbauung dieser traumhaften Liegenschaft zu verwenden, dafür sorgt unter anderem die Architektur und die Bauqualität, wo besonderes Augenmerk auf Lebensqualität gepaart mit außergewöhnlicher Bauausführung gelegt wird.

**Nun haben Sie die Möglichkeit diese hochwertige Dachgeschosswohnung als Ihre Familienwohnung zu erwerben. Bequem erreichen Sie anhand eines modernen Liftes diese traumhafte Eigentumswohnung im Dachgeschoss dieser exklusiven Wohnhausanlage. Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen zentralen Vorraum mit Garderobenbereich, einen Abstellraum, eine offene Wohnküche mit sämtlichen Anschlüssen, ausreichend Platz für einen Essplatz und einer vorgelagerten südseitig ausgerichteten Terrasse inklusive, erfüllt. Weiters besticht die Wohneinheit durch ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie zwei Kinderzimmer.**

**Vervollständigt wird das reichhaltige Platzangebot durch ein Schlafzimmer mit Schrankraum und einem weiteren Badezimmer mit Dusche und WC. Im Kaufgegenstand befindet sich ein Einlagerungsraum. Zusätzlich können Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden und sind pro Wohnung vorgesehen.**

Beheizt werden die Wohnungen sehr kostengünstig anhand einer Luft-Wasser-Wärmepumpe über eine Fußbodenheizung, eine Vollwärmeschutzfassade und Wärmeschutzverglasung sowie Tiefgaragenparkplätze und ein Fahrradabstellraum sowie der Einbau eines Aufzuges verstehen sich bei dieser hochwertigen Ausführung von selbst. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist, die Photovoltaik-Anlage. Jede Wohnung verfügt über eine Außenfläche, egal ob Balkon oder Garten und Terrasse. Die Fenster und Balkontüren sind außen mit ALU-Schalen überzogen, beim Glas versteht sich eine dem heutigen Baustandard entsprechende Isolierverglasung als Selbstverständlichkeit.

Unabhängig von der Wohnungsgröße umfasst der Erwerb einer Wohnung ein Kellerabteil sowie die Benützungserlaubnis vom Müll- und Fahrradraum sowie der Allgemeinflächen. In der

hauseigenen Tiefgarage können gegen Aufpreis Tiefgaragenparkplätze zusätzlich erworben werden.

Viele Wohnungen sind bereits vergeben, somit sollten Sie nicht lange zögern, sich Ihre Traumwohnung zu sichern.

**Nützen Sie diese Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum im Herzen von Langenzersdorf mit direkter Bahnanbindung und allerbester Infrastruktur und fordern Sie noch heute ein unverbindliches Exposé an!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

# AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

## EIGENSCHAFTEN

| | |
|---|---|
| Objektkategorie | Wohnung: Sonstige, Apartment-Wohnung, Ferienwohnung, Dachgeschosswohnung |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum in Gründung |
| Baujahr | 2025 |
| Heizung | Fußbodenheizung: Luft-Wärmepumpenheizung |
| Stellplätze | 2 x Tiefgarage (optional) |

## FLÄCHEN

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | ca. 90 m² |
| Kellerfläche | ca. 2 m² |
| Terrassenfläche | ca. 7 m² |

## ENERGIEAUSWEIS

| | |
|---|---|
| Ausstellungsdatum | 14.05.2025 |
| Gültig bis | 13.05.2035 |
| HWB-Wert | 40,00 |
| HWB Klasse | B |
| fGEE Wert | 0,72 |
| fGEE Klasse | A |

## AUFTEILUNG

| | |
|---|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 4 |
| Bäder | 2 |
| Toiletten | 2 |
| Terrassen | 1 |

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

# KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

## BASISKOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 579.607,00 € inkl. USt. |

## GESAMTKOSTEN

| | |
|---|---|
| Gesamtkaufpreis | 579.607,00 € inkl. USt. |
| Kaufprovision | Provisionsfrei |

## NEBENKOSTEN

| | |
|---|---|
| Vertragserrichtung | 1.5% |
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
| Grundbucheintragung | 1,1% |

## LAGE UND UMGEBUNG

Langenzersdorf ist eine Marktgemeinde im Bezirk Korneuburg und liegt im Weinviertel in Niederösterreich. Der Ort erstreckt sich am nördlichen Donauufer im Bereich der Wiener Pforte und liegt somit genau zwischen Donau und Bisamberg.

Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Nähe zu diversen Nahversorgern bietet eine optimale Infrastruktur inmitten einer sehr ruhigen Umgebung.

Genießen Sie idyllische Wanderwege rund um die Wälder des Bisambergs und Kahlenberg. Für Ihren Wellness/Freizeitspaß sorgt das in der Nähe liegende Erholungsgebiet Seeschlacht. Allgemeinärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung, 2 Minuten zu Fuß zur nächsten Busstation, mit dem Auto ca. 10 Minuten nach Wien und ca. 10 Minuten nach Korneuburg.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

# GALERIE

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen

Nebenkostenübersicht Kauf

Formular Finanzierungsanfrage

Infoblatt