



#0001010694

Maklerservice & Bewertung

Exklusives Eigengrundstück in Langenzersdorf

2103 Langenzersdorf



Purchase price:

959.000,00 €

Total Area:

1.079,00 m²

YOUR CUSTODIAN



Andreas Zach

Real estate agent

[Raiffeisen Immobilien Vermittlung](#)

andreas.zach@riv.at

[+43 664 60 517 517 80](tel:+436646051751780)





DESCRIPTION

Exklusives Grundstück in idyllischer Lage

Dieses exklusive Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.079 m² befindet sich in Langenzersdorf, einer der begehrtesten Lagen im Speckgürtel Wiens. Eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung bietet es ideale Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohnprojekt oder die Verwirklichung Ihres persönlichen Traumhauses.

- Grundstücksgröße: ca. 1.079 m²
- Wunderschöne, ruhige Lage mit viel Grünflächen
- Unweit von Wien – schnelle Erreichbarkeit der Hauptstadt
- Beste Infrastruktur und Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Bebauungspotenzial nach Abbruch des Altbestandes

Lage

Langenzersdorf überzeugt durch seine Kombination aus idylischem Wohngefühl und Stadtnähe. Wien ist in wenigen Minuten erreichbar, gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe und Lebensqualität des Umlands. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gebäude, das nur mit sehr erheblichem Aufwand zu restaurieren wäre. Daher wird das Objekt als Abbruchobjekt geführt und eignet sich ideal für eine Neubebauung.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership

AREAS

Total Area	ca. 1.079 sqm
------------	---------------

ENERGY CERTIFICATE

No, demolition object (Excluded from the information obligation according to §3, EAVG 2012)



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	959.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	959.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Das Grundstück befindet sich in einer besonders attraktiven Wohngegend von **Langenzersdorf**, einer der beliebtesten Gemeinden im unmittelbaren Speckgürtel Wiens. Die Lage verbindet auf ideale Weise die **Ruhe und Naturnähe** mit der hervorragenden **Infrastruktur und Anbindung an die Bundeshauptstadt**.

Nur wenige Minuten entfernt liegt das Ortszentrum von Langenzersdorf mit sämtlichen **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung**. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – die **S-Bahn-Station Langenzersdorf** ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Wien, während die nahegelegenen Straßenanbindungen eine zügige Erreichbarkeit mit dem Auto gewährleisten.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein: Spaziergänge und Radtouren am **Bisamberg**, entspannte Stunden an der **Donau** oder sportliche Aktivitäten in den umliegenden Weinbergen bieten ein hohes Maß an Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zur Großstadt – das Zentrum Wiens ist in nur rund 20 Fahrminuten erreichbar.

Die Kombination aus idyllischer Lage, bester Infrastruktur und Stadtnähe macht die Bisamberggasse zu einer der **begehrtesten Adressen für Wohnen im Grünen**.



INFRASTRUCTURE





Shopping





- < 500m: Georg Niedermayer
- < 500m: Longevitools
- < 500m: Aromaakademie
- < 500m: Nails By Andrea
- < 500m: Uwes Auto Und Motorrad Aufbereitung
- < 500m: Zeltstadt.At
- < 500m: Rogler Softwarelösungen & Beratung Og
- < 500m: Indra's Book & Sound
- < 500m: Forever Ink By Fredi
- < 500m: Kmak Fenstertechnik
- < 500m: Mag. Andrea Schenk
- < 500m: Tabakfachgeschäft Grochalska
- < 500m: Kosmetiksalon Hautnah - Nicole Kietura
- < 500m: Heinz & Hiller
- < 500m: Beautyfy
- < 500m: Ideal Real Immobilien
- < 500m: Nicole Benesch - Make-Und Artist & Wimpernverlängerung
- < 500m: Le Ink
- < 500m: Beauville & Oscar Alex Friseur Salon
- < 500m: Zeltstadt.At - Gerwald Wessely EU
- < 1km: Donata D'Oria Kosmetik
- < 1km: Friseur Oska
- < 1km: Friseur Team Alternativ
- < 1km: Grinninger
- < 1km: Bajer- Reisen J. Und G. Bajer Nfg.
- < 1km: Immolöwin
- < 1km: Krafts
- < 1km: Reisebüro Heinz & Hiller
- < 1km: Der Mann
- < 1km: Esoterik Parfumerie Gloria Inh G Chwojka
- < 1km: Nightrun Langenzersdorf
- < 1km: Solarium Fingernagel Studio