

**Gepflegte Villa in Langenzersdorf: 1.500 m<sup>2</sup> Grundstück,  
Pool, Garage mit 6 Stellplätzen**



**Objektnummer: 5386**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	343,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 126,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	2.495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Hofer**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien









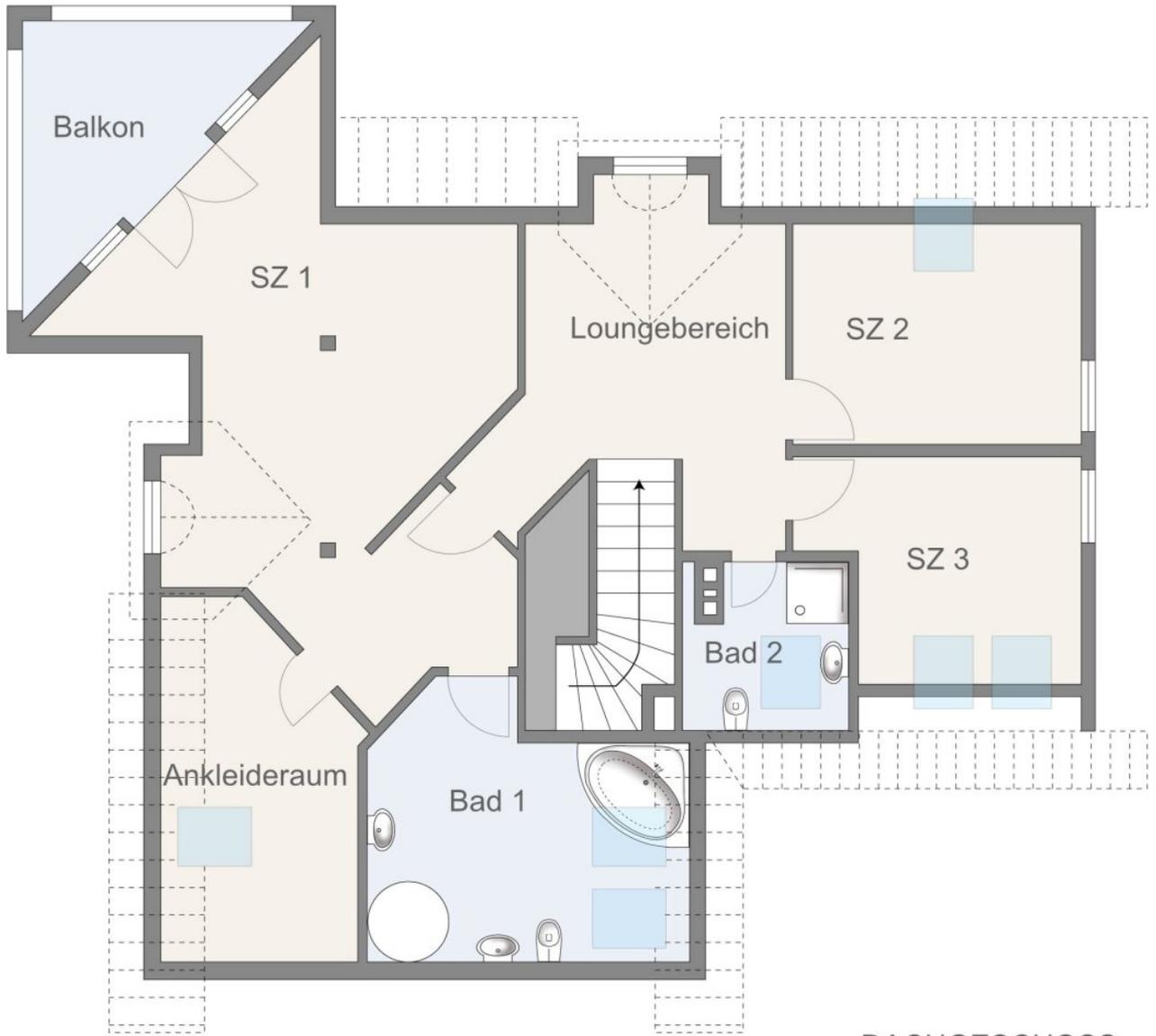




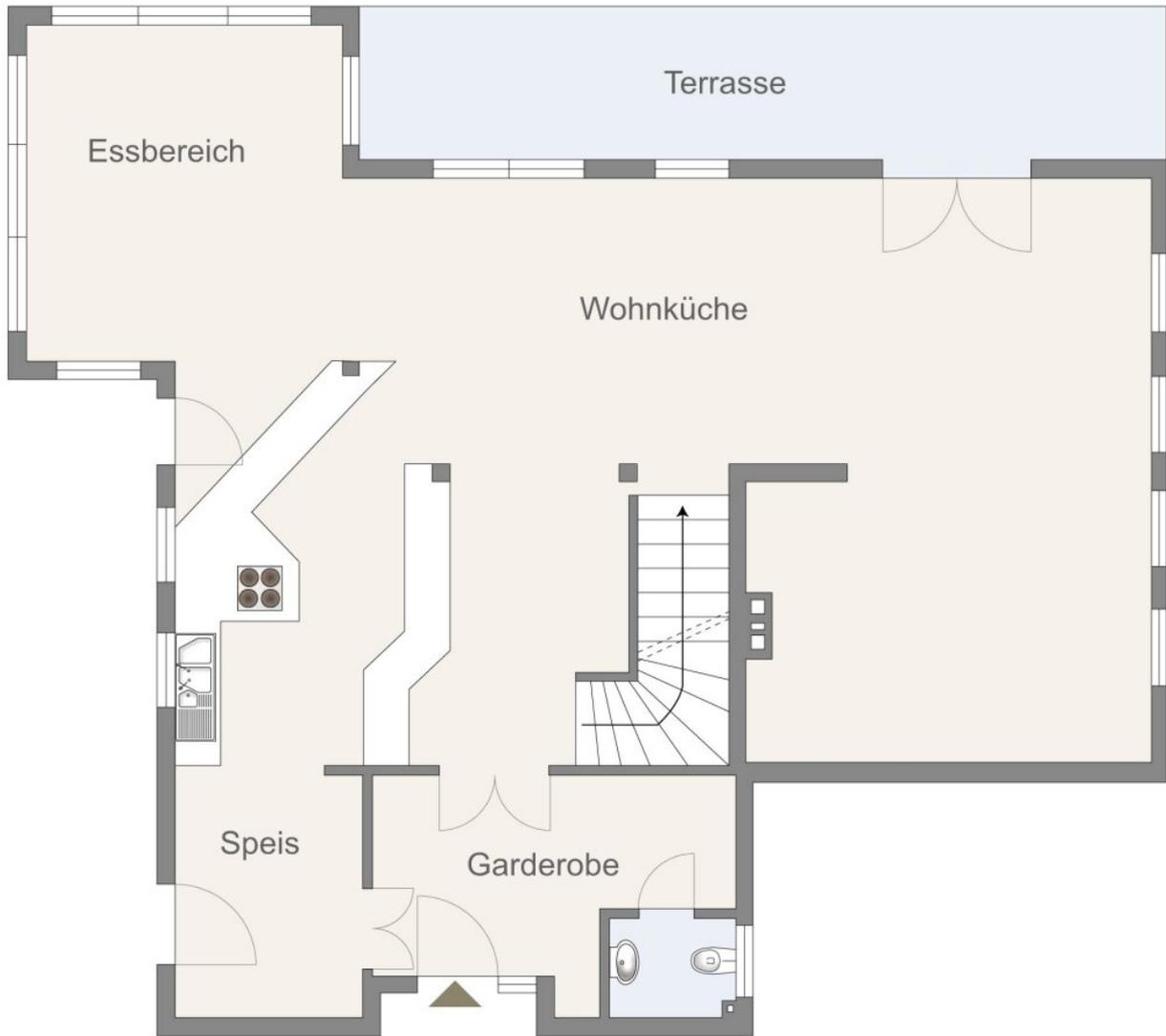








DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



GARTENGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 2004 gebaut und bietet auf 3 Ebenen ein außergewöhnliches Lebensgefühl mit Ruhe und Entspannung. Das gut geplante Gebäude verfügt über 4 Schlafzimmer, eine geräumige Wohnküche mit sonnigem Essplatz, Sauna, Fitnessraum, Büroraum, Ankleideräume, Waschküche, 3 Bäder und weitere Räume für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft besteht aus **zwei separaten Grundstücken**, wobei sich auf dem größeren das Einfamilienhaus sowie ein Nebengebäude mit Werkstätte, Lagerraum und Garage (für mindestens 6 PKWs) befindet. Weitere 3 nicht überdachte Stellplätze am Grundstück bieten Gästen zusätzliche Parkmöglichkeiten. Auf dem direkt angrenzenden zweiten Grundstück befindet sich der großzügige Outdoor Swimmingpool, der sich bequem schließen lässt, inmitten des gepflegten uneinsichtigen Gartens. Dieses Grundstück verfügt darüber hinaus über einen eigenen Zugang mit eigener Adresse.

Der Masterbedroom im Dachgeschoß überzeugt mit gemütlichem Südwestbalkon mit Blick auf Pool und Garten, vom Erdgeschoß gelangt man über eine Terrasse mit großem Esstisch zur unteren Pool-Terrasse von der es einen direkten Zugang in das Gartengeschoß gibt. Beheizt wird mit moderner Luftwärmepumpe.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins kontaktieren Sie **Hr. Mag. Michael Hofer** unter **+43 680 1117660** oder über [mh@novel-real.at](mailto:mh@novel-real.at).

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.**

**Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.**

**Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap