

**\*\*\* 4 Zimmer Wohnung mit Balkon, Parkplatz und Frisch  
saniert\*\*\***



**Objektnummer: 12317**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2103 Langenzersdorf              |
| Baujahr:                      | 1970                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 90,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,95                           |
| Kaufpreis:                    | 295.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 225,07 €                         |
| USt.:                         | 22,51 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

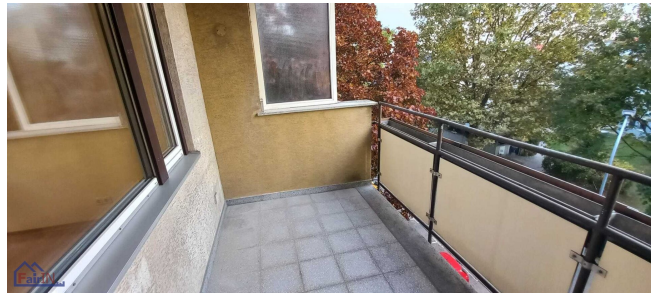
## Ihr Ansprechpartner

**Nebojsa Sargic**

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +43 664 4786801  
H +43 664 47 86 801  
F +43 1 95 30 500

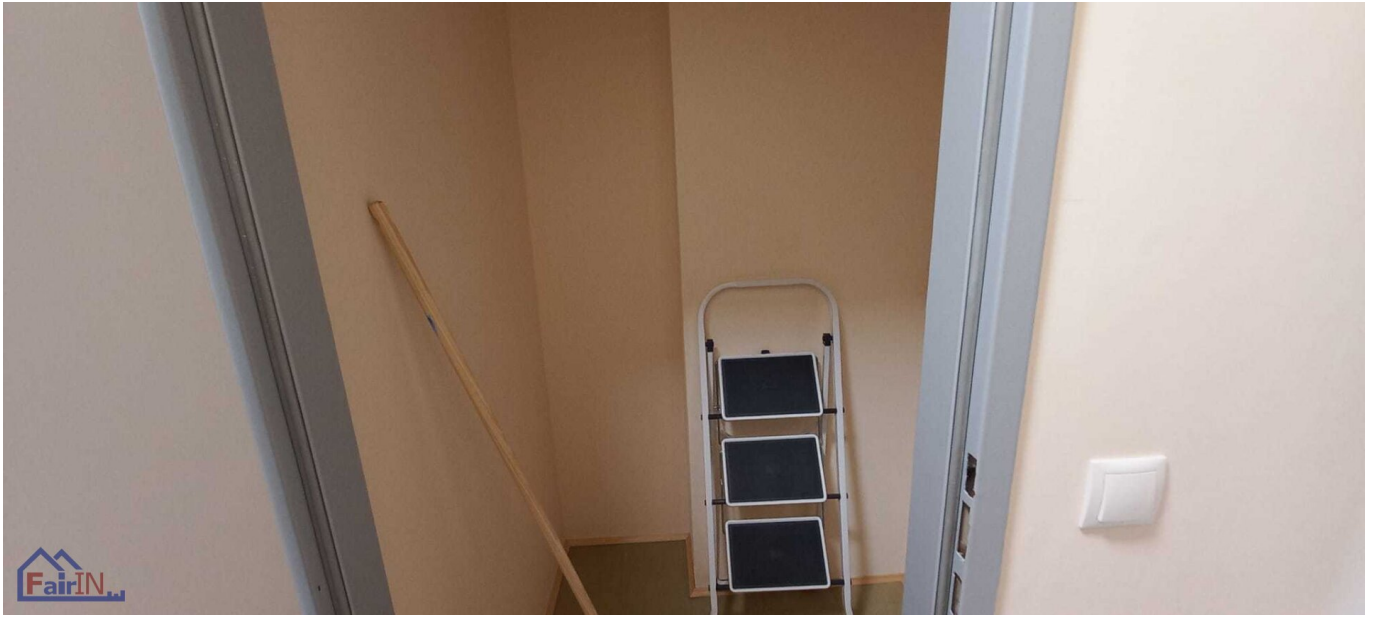
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



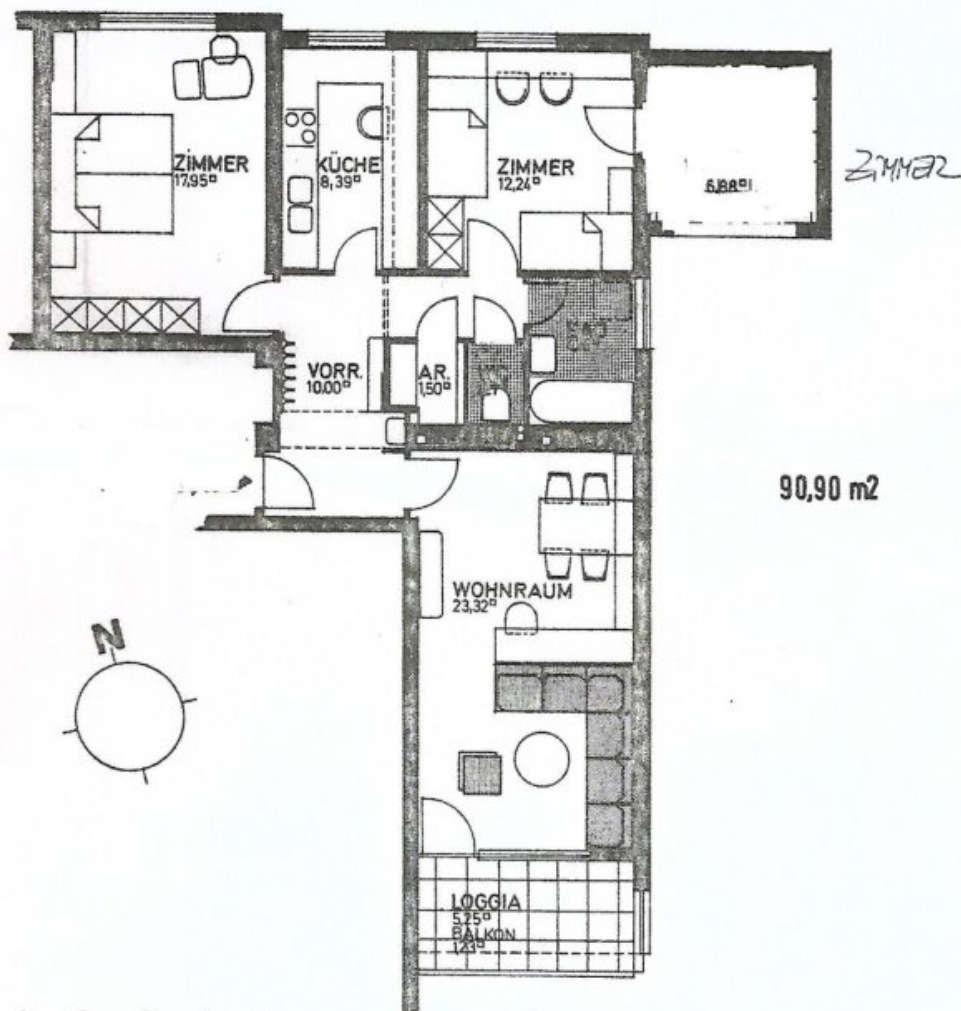












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in Langenzersdorf, Niederösterreich! Hier erwartet Sie eine großzügige 4-Zimmer Wohnung in der 3. Etage, die Ihnen auf 90m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Zuhause bietet. Perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein komfortables und gepflegtes Wohnen in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage suchen.

Die Wohnung ist in einem top Zustand und besticht durch ihre Helligkeit und den wunderschönen Ausblick auf die Stadt und die umliegende grüne Landschaft. Der Balkon lädt zum Entspannen und Genießen ein, während Sie die Morgen- oder Abendstunden mit einem atemberaubenden Ausblick verbringen können.

Das Innere der Wohnung ist modern und stilvoll gestaltet. Der Wohnbereich ist mit Fliesen und Laminat ausgelegt, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten und die Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, um Ihre Kochabende zu einem Vergnügen zu machen.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen das Treppensteigen erspart und Ihnen ein bequemes Erreichen Ihrer Wohnung ermöglicht. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Dusche, was für eine optimale Belüftung und ein angenehmes Duscherlebnis sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bushaltestelle und der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte und Dörfer bietet. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre zukünftige Traumwohnung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und genießen Sie ein komfortables und entspanntes Wohnen in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap