

"Perfekt für Familien und Paare"



Wohnküche-Visualisierung

Objektnummer: 5660/7084

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	120,76 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	150,55 m ²
Kaufpreis:	484.000,00 €
Sonstige Kosten:	193,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

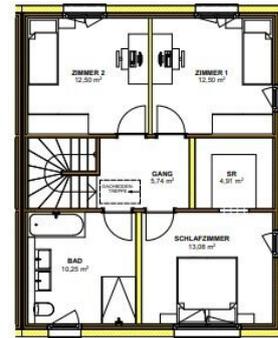
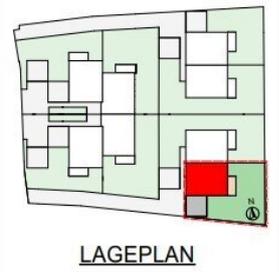
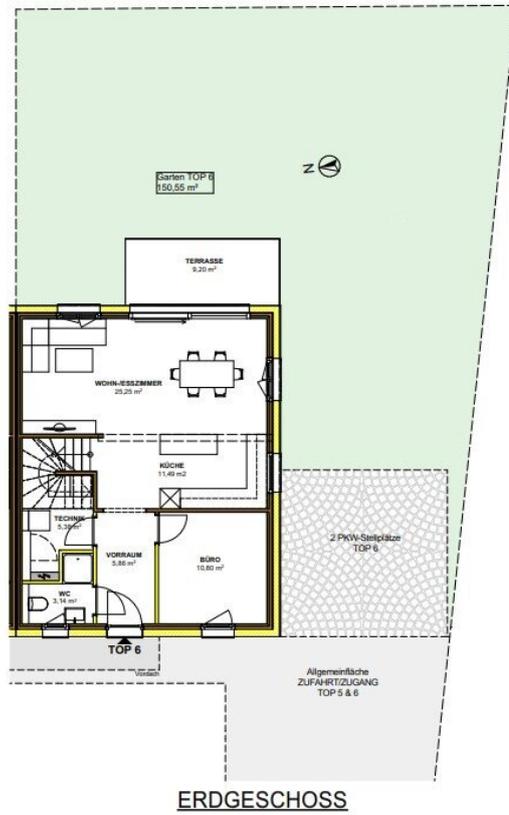






Verkaufsplan - TOP 6

Doppelhaussiedlung
An den Mühlen, 2103 Langenzersdorf



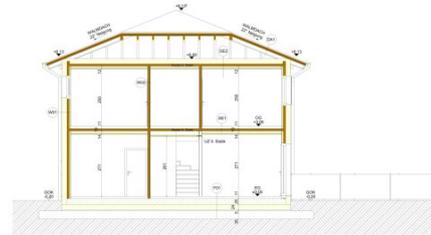
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



SCHNITT



010	020	030	040	050	060	070	080	090	100
110	120	130	140	150	160	170	180	190	200
210	220	230	240	250	260	270	280	290	300
310	320	330	340	350	360	370	380	390	400
410	420	430	440	450	460	470	480	490	500
510	520	530	540	550	560	570	580	590	600
610	620	630	640	650	660	670	680	690	700
710	720	730	740	750	760	770	780	790	800
810	820	830	840	850	860	870	880	890	900
910	920	930	940	950	960	970	980	990	1000

ENTWURF	
Architekt	BERO IMMOBILIEN
Standort	Doktor Schreiber Weg
Objekt	Wohnhaus
Maßstab	1:500
Datum	2023
<small> Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der BERO IMMOBILIEN. </small>	



Objektbeschreibung

"Langenzersdorf, eine Stadt die für ihre idyllische Lage und ihre Nähe zu Wien bekannt ist"

Eine Stadt die für ihre **idyllische Lage** und ihre **Nähe zu Wien** bekannt ist. Hier präsentieren wir Ihnen **ein neues Wohnprojekt** das **perfekt für Familien und Paare** geeignet ist, die auf der Suche nach modernem und komfortablem Wohnraum sind. In Grünruhelage von Langenzersdorf wird auf einem Baurechtsgrund vom Chorherrenstift Klosterneuburg ein Wohnprojekt mit idealer Raumplanung errichtet.

Beschreibung des Wohnprojekts

Das Wohnprojekt wird von einem **österreichischen Traditions-Bauunternehmen** mit **Sitz im Waldviertel errichtet**, welches **seit über 25 Jahren**, im Besonderen im Bereich **Holz-Massivbauweise**, erfolgreich am Markt tätig ist. Das Projekt wird in **hochwertiger**, wie auch **nachhaltiger Holz-Massivbauweise (CLT)** errichtet.

Was bedeutet nachhaltige Holz-Massivbauweise mit CLT

Der Massivhausbau ist der Klassiker in Österreich. Robuste Wände aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz bieten Schutz und eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten. Das Material verfügt über eine **gute Speicherfähigkeit für Wärme** und stellt damit **eine ausgezeichnete Grundlage für energieeffizientes Wohnen** dar. **CLT (Cross-laminate Timber)** oder auch Brettsperrholz genannt, ist ein Holzwerkstoff, der Beton und Stahl im modernen Bauwesen ersetzt.

Da Gebäude immer nachhaltiger und Holzkonstruktionen immer größer werden, ist CLT aufgrund seiner Stärke, seines Aussehens und seiner Vielseitigkeit zu einer beliebten Lösung für Decken, Dächer, Wände und Treppen geworden. Es besteht aus mehreren Einschichtplatten, die mit einem Strukturklebstoff in abwechselnden rechten Winkeln verbunden sind. Es eignet sich optimal für große Decken-, Dach- und Wandelemente und sorgt dabei für erheblich reduzierte CO₂-Emissionen im Vergleich zu Beton und Stahl. CLT ist für seine hohe Tragfähigkeit bekannt. Dank seiner akustischen, brandschutztechnischen, seismischen und thermischen Eigenschaften stellt es eine nachhaltige Alternative zu Beton und Stahl dar. **Absolute Zuverlässigkeit bei der Durchführung Ihrer Traum-Immobilie ist hier oberste Priorität!**

Werfen Sie einen ersten Blick auf diese traumhafte Wohnhausanlage.

Angefügt der **"YouTube Link"** zu unserem Video:

<https://youtu.be/272u0ix6gdc?si=z1B3XCmg0tGXjPuQ>

Inkludiert werden **modernste Technik** und **umfassender Service**. Wir stehen Ihnen von der ersten Anfrage bei uns bis zur Übergabe Ihres Hauses zur Seite!

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin und lassen Sie sich von diesen Häusern begeistern. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen diese nachhaltige, wie auch ökonomische Holzbauweise näherbringen zu dürfen!

Fakten im Überblick

- **4 Doppelhäuser- acht Wohneinheiten**
- **jedes Haus weist 4- 5 Zimmer** auf
- **Belagsfertige** Ausführung
- **Baubeginn** im Frühjahr 2025
- **Fertigstellung/Übergabe** ab Ende 2025
- **auf einem Baurechtsgrund** errichtet
- **der Baurechtsvertrag** mit dem **Chorherrenstift Klosterneburg** läuft über **80 Jahre**
- **geringer Baurechtszins p/m² Wohn-Nutzfläche**
- **16 PKW-Stellplätze** im Freien

Ausstattung & Besonderheiten

- **nachhaltige Holz-Massivbauweise (CLT)**
- **Belagsfertige** Ausführung
- **Baubeginn:** Mitte 2025
- **Fertigstellung/Übergabe** bis Mitte 2026
- moderne, hochwertige Ausstattung und Architektur
- **ökonomischer Energieverbrauch** durch **sehr gute bauphysikalische Eigenschaften**
- **umweltfreundliches Heizsystem** basierend auf **erneuerbarer Energie**
- **Vollwärmeschutzfassade-Wärmedämmverbundsystem** mit 22 cm Dämmstärke
- **optimale Grundrissgestaltung** und Nutzbarkeit
- **Luft - Wärmepumpe inkl. 230 Liter Warmwasserspeicher**
- **elektrische Rollläden**
- große Eingangsüberdachung
- **Großzügige Hebe-Schiebetüre**
- Großflächige Gärten
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen

- **Kunststoff-ALU-Fenster** 3 Scheiben Verglasung
- Im Erdgeschoss eine **Raumhöhe von 2,7 m**
- maximale Wohlfühlatmosphäre in **lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen**
- **Genießen Sie Ihren Luxus im eigenen Wohnraum**
- **sehr gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**
- unmittelbare Nähe zum Bisamberg und vielzähligen Freizeitaktivitäten

Beschreibung der belagsfertigen Immobilie mit sonnigem Garten

Haus 6

Die zweigeschossige Doppelhaus-Hälfte mit einer **Wohn-Nutzfläche** von **ca. 120,90 m²** und einem **ca. 150,55 m² großen Garten** bieten Ihnen nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine herrlich **sonnige und große Freifläche**, die für Erholung und schöne Stunden mit Familie und Freunden sorgt. Hier erwartet SIE ein perfektes wie auch nachhaltiges Wohnambiente.

Sie betreten das Haus durch den Vorraum und gelangen linkerhand in den Technik- und Abstellraum, wie auch in das Gäste-Bad mit Dusche & WC versehen. Rechterhand des Vorraums befindet sich das geräumige Home-Office/ Gästezimmer. Ganz nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen! Vom Flur gelangen Sie ebenso in die geräumige, offene Küche und in das lichtdurchflutete Wohn- Esszimmer. Vom Wohnbereich kommen Sie weiters direkt auf Ihre sonnige Terrasse und in den großen Garten. Die Ausrichtung verspricht viele sonnige Stunden. Weiters bietet der Grün- und Außenbereich viel Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie. Zum „Garteln“ oder auch zum Spielen mit den Kindern.

Erdgeschoss:

- Vorraum ca. 5,86 m²
- Home Office/ Gästezimmer ca. 10,80 m²
- offene Küche ca. 11,49 m²
- Wohn-Essbereich ca. 25,25 m²
- Terrasse ca. 9,20 m²
- Gäste-Bad (Dusche & WC) ca. 3,14 m²
- Technik- Abstellraum ca. 5,38 m²

Ebenso inkludiert sind 2 KFZ-Stellplätze

- ca. 25 m²

Obergeschoss:

Auf dieser Etage befinden sich **drei geräumige Zimmer**, die mit **großen Fensterflächen** für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre sorgen. Das **Tageslicht Badezimmer** ist mit einer **Badewanne**, einer **Dusche**, einem **Doppel-Waschtisch** und **einer Toilette** ausgestattet, so dass Sie hier jeden Tag aufs Neue ein entspanntes Wellness-Erlebnis genießen können.

- Gang ca. 5,74 m²
- 1. Zimmer ca. 12,50 m²
- 2. Zimmer ca. 12,50 m²

- 3. Zimmer/Master-bedroom ca. 13,08 m² mit begehbarem Schrankraum ca. 4,91 m²
- Tageslicht Bad mit Anschlüssen für eine DU+ Wanne+ Doppelwaschtisch+ WC ca. 10,25 m²

Belagsfertige- oder auch **Schlüsselfertige Ausführung möglich-** ganz nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen!

Anschlusskosten der Behörden (Wasser, Kanal, Strom), die zählerabhängige Anmeldegebühr, sowie die Anmeldegebühren von Telefon und Kabelsignal sind durch den Eigentümer zu tragen. Die Kosten für die diversen Anschlüsse seitens der Behörden (Wasser, Kanal, Strom) belaufen sich auf **€ 7.980**.

Was bedeutet das Baurecht überhaupt?

Das Baurecht ist in Österreich ein rechtlich klar geregeltes Modell, das es ermöglicht, auf einem fremden Grundstück zu bauen und zu wohnen – fast wie im klassischen Eigentum. Das Grundstück bleibt im Besitz des Stifts Klosterneuburg und Sie sind Eigentümer Ihrer Immobilie und das **mit allen Rechten**:

- Sie können verkaufen
- vermieten
- vererben
- oder Ihre Immobilie belasten (z.B. zur Finanzierung).

Das Baurecht ist im Grundbuch eingetragen – Ihre Rechte sind gesichert, genau wie bei klassischem Eigentum. **Der monatliche Baurechtszins (nur € 1,56 pro/m² Wohn-Nutzfläche)** ist **halbjährlich** an das Chorherrenstift Klosterneuburg zu bezahlen.

Gute Gründe für das Baurecht

- **Wegfall des Grundstückerwerbs und somit geringere Anschaffungskosten.** Dies führt zu einer **Reduktion des Eigenkapitalanteils, sowie etwaiger Finanzierungskosten**
- **Das Stift Klosterneuburg** als institutioneller Vertragspartner bietet **Sicherheit und Kontinuität!**
- **Sie können die Baurechtswohnung/Haus wie ein Eigentümer nutzen** (verkaufen, vermieten und belasten).
- **Ihre Rechte** sind auch **bei Vererbung gesichert**

Weiterführende Informationen

Vertragserrichterin:

Frau Mag. Marlene Krüger

Streichergasse 10/6, 1030 Wien

Kosten:

1,5% zzgl. 20% MwSt. beinhaltet Kaufvertrag, Geldwäscheprüfung, Treuhandschaft. Pfandrechtliche Sicherstellungen für die finanzierende Bank werden gesondert verrechnet, sofern diese notwendig sind.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die angeführten Bilder sind zurzeit noch Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben innerhalb des Exposés erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Anfragen können nur mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Mobilnummer) bearbeitet werden, da wir gegenüber dem Eigentümer: in nachweispflichtig sind. Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap