

**++TOP LAGE + 3 Zimmer Gartenwohnung + 3 km von Wien  
entfernt + perfekte Infrastruktur + 2 Garagenstellplätze ++**



Wohnesszimmer mit Kücheninsel und Essplatz

**Objektnummer: 1587/64585**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,60 €
<b>USt.:</b>	18,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



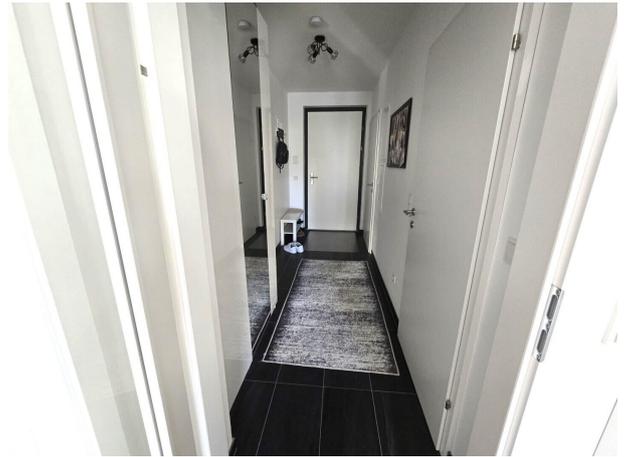
**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1



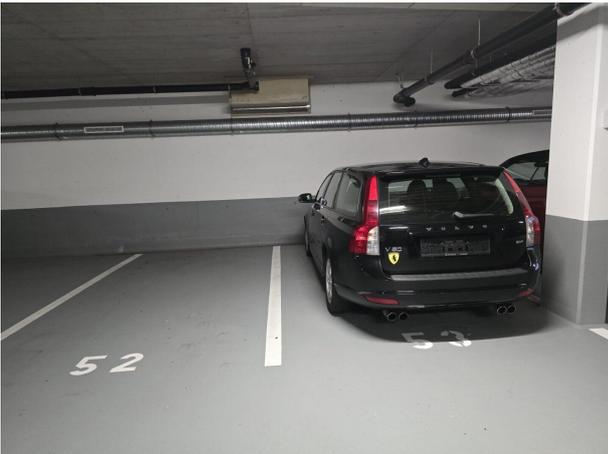














## Objektbeschreibung

Langenzersdorf 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 Fläche der Marktgemeinde umfasst 10,68 Quadratkilometer. 14,66 Prozent der Fläche sind bewaldet.

Das nördliche Ende der künstlich angelegten Wiener Donauinsel befindet sich in der Nähe von Langenzersdorf.

Die Stadtgrenze zu Wien (1210 Wien) ist in 3 Autominuten zu erreichen.

Diese barrierefreie 77 m<sup>2</sup> 3 Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse bietet Ihnen ein luxuriöses Zuhause, welches sich wie folgt aufteilt:

Wohnessküche mit Zugang zum Garten 36,00m<sup>2</sup>

Schlafzimmer mit Zugang zum Garten 12,18m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 10,30m<sup>2</sup>

Vorraum 06,34m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Badewanne + WM-Anschl. 06,13m<sup>2</sup>

separate Toilette 01,88m<sup>2</sup>

Abstellraum 03,79m<sup>2</sup>

Garten 32,86m<sup>2</sup> plus

Terrasse Ausrichtung Süd/Ost 09.87m<sup>2</sup>

Keller mit Steckdose und Licht 04,83m<sup>2</sup>

Ausstattung:

+Hochwertige Küche (Neupreis €25.000.-) mit Bosch und Siemensgeräte

+Große Kücheninsel mit Kochfeld und integriertem Dunstabzug

+Hochwertiger Parkett in allen Wohnräumen

+Hochwertige Fliesen im Bad, WC und im Vorzimmer

+Elektrische Jalousien im Wohnzimmer und im Schlafzimmer

+Manuelle Jalousien im Kinderzimmer

+Barrierefrei

+Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe

+Gartensichtschutz

++Fußbodenheizung, welche im Sommer auch zum Kühlen der Wohnung, genutzt werden kann.

2 Gargenplätze sind zu je EUR 12.000 im Kaufpreis inkludiert.  
Betriebskosten und Reparaturrücklage für beide Garagenplätze €18,51.- monatlich

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Sowohl die S-Bahnstationen Langenzersdorf und Bisamberg und die Station der Bus-Linie sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Gemeinde Langenzersdorf verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fussläufig erreichbar.

Bank, Supermärkte, Ärzte, Tankstelle, Apotheke, Schulen, Metro, Baumärkte etc. sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Kindergarten und Volksschule in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar

Rund um den Bisamberg sind ebenfalls kulinarische Angebote mit den beliebten Heurigen hervorzuheben.

Energieausweis/Heizwerte

HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr): 31,01

HWB Energieklasse: B

fGEE: 0,82

fGEE Energieklasse: A

Heizung: Fußbodenheizung

Energieausweis gültig bis 29.04.2029

Kaufpreis: € 460.000,- geldlasten- und bestandsfrei

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

## **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 <500m

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