Neuer Preis! Feine Wohnung in ruhiger Lage!

Küche

Objektnummer: 6547/3712

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	81,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	176,56 €
USt.:	17,66 €

Provisionsangabe:

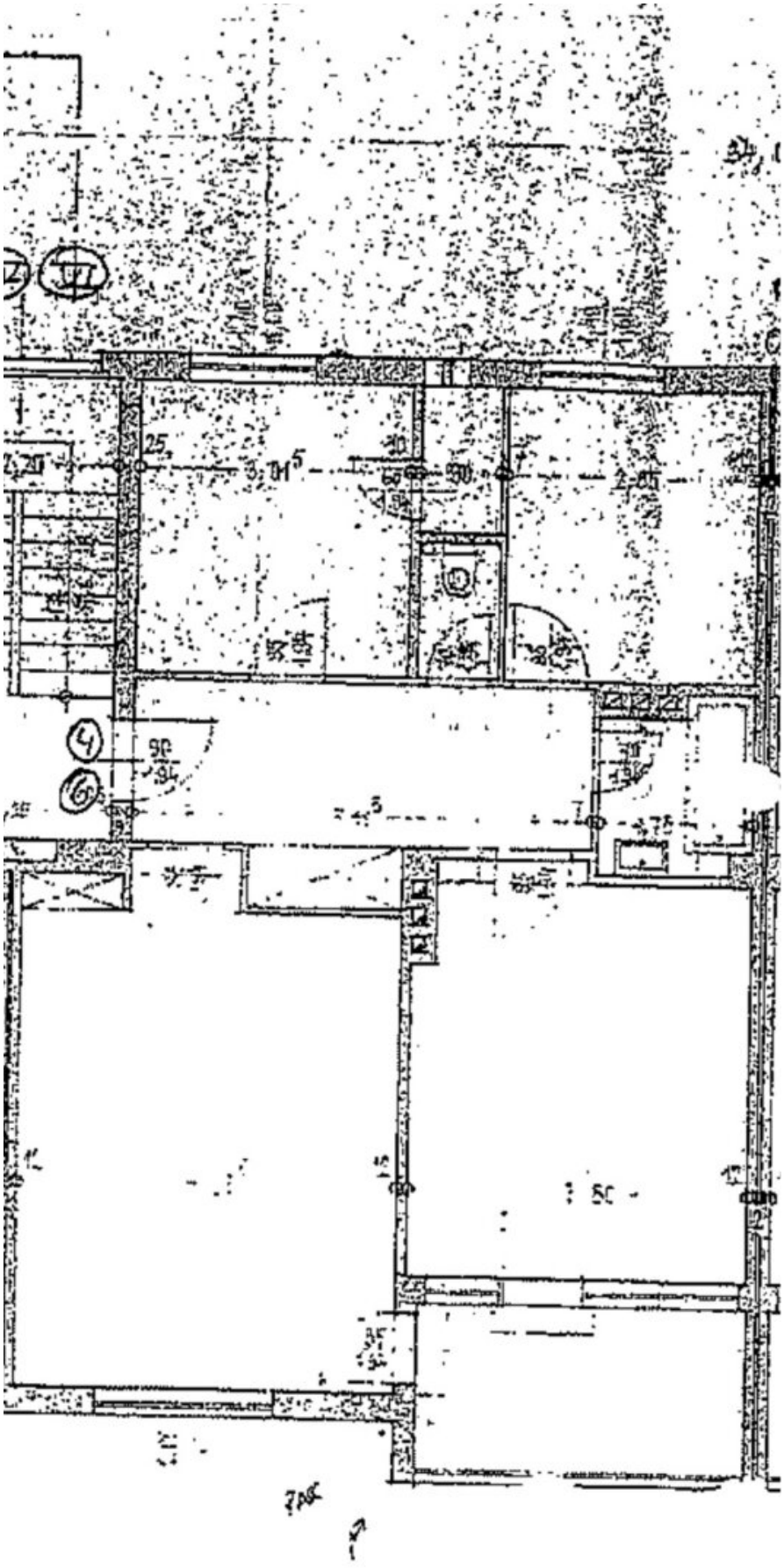
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.
Sandgrubenweg 95
2230 Gänserndorf

H +43 660 406 36 67



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser:

- **Wohnnutzfläche:** ca. **81 m²**
- **Raumaufteilung: Vorraum, 3 Zimmer, Bad, WC, Küche, Loggia**
- **Baujahr: 1970**
- **Beheizung: Gas**
- **Bodenbeläge: Fliesen in den Nassräumen, Laminat/Venyl in den Wohnräumen**
- **Zusätzlicher Stauraum: großes Kellerabteil**
- **Parkmöglichkeiten: „First come, first serve“-Prinzip sowohl auf der Liegenschaft selbst, als auch in der Gasse**
- **Stockwerk: 1. Stock ohne Lift**
- **Kaufpreis:** Richtwert, Änderungen vorbehalten (+/-)
- **Verfügbar: sofort**

Beschreibung:

Diese **charmante Wohnung** befindet sich in einer **ruhigen Nebenstraße** einer Hauptstraße. Über einige Stufen gelangt man zum **Eingangsbereich des Wohnhauses**. Die Wohnung liegt im **1. Stock**, linkerhand nach Betreten des Stiegenhauses.

Beim **Eintreten** erwartet Sie ein **einladendes Vorzimmer**. **Linkerhand** befindet sich das **erste Schlafzimmer** sowie die **geräumige Küche** (inklusive **Waschmaschine**) mit **angrenzendem Abstellraum** und einem **separaten WC**.

Am **Ende des Flurs** liegt das **moderne Badezimmer** mit **Dusche**. Auf der **rechten Seite** befinden sich der **Wohn- und Essbereich** mit **Zugang zur Loggia** sowie ein weiteres **Zimmer**, das ebenfalls einen **direkten Zugang zur Loggia**bietet.

Das Wohnhaus:

Das Gebäude wurde bereits **thermisch saniert**, sodass **keine weiteren Arbeiten** erforderlich sind.

Die Sanierung wurde über ein **Darlehen** finanziert, welches mit **€ 129,79/Monat** rückgeführt wird.

Restdarlehen per 31.12.2024: € 8.463,41

Laufzeitende: 31.12.2027 (vorzeitige Tilgung möglich)

Gepflegtes Wohnhaus – keine anstehenden Sanierungen

Monatliche Kosten:

Beheizung & Warmwasser: über **Gas-Radiatoren**

Strom & Gas: ca. € 450 pro Quartal

Betriebskosten: laut Aufstellung im Exposé

Infrastruktur:

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten und Schulen:** In Langenzersdorf stehen mehrere Kindergärten sowie eine Volksschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Korneuburg und Wien, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte und Apotheken:** Entlang der Wiener Straße und im Ortszentrum sind diverse Allgemeinmediziner und Fachärzte ansässig. Eine Apotheke befindet sich in unmittelbarer Nähe, was eine schnelle Versorgung mit Medikamenten gewährleistet.

- **Krankenhäuser:** Das Landesklinikum Korneuburg ist etwa 10 Autominuten entfernt und bietet umfassende medizinische Dienstleistungen.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Supermärkte:** In der Umgebung der Wiener Straße befinden sich mehrere Supermärkte wie Billa und Spar, die den täglichen Bedarf decken.

- **Fachgeschäfte:** Entlang der Wiener Straße und im Ortszentrum gibt es diverse Fachgeschäfte, darunter Bäckereien, Fleischereien und Boutiquen.

- **Einkaufszentren:** Das G3 Shopping Resort Gerasdorf ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine Vielzahl von Geschäften und Gastronomiebetrieben.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Bahn:** Der **Bahnhof Langenzersdorf** liegt an der Nordbahnstrecke und wird von der S-Bahn-Linie **S3** bedient. Diese bietet regelmäßige Verbindungen nach Wien (Richtung Süden) und Hollabrunn (Richtung Norden). Die Fahrzeit zum Wiener Hauptbahnhof beträgt etwa 20 Minuten.

- **Bus:** Mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Ost-Region (VOR) verkehren in Langenzersdorf:

    - **Linie 850:** Verbindet Wien Floridsdorf über Langenzersdorf und Bisamberg mit Korneuburg.

Auto:

- **Straßenanbindung:** Die Wiener Straße (B3) bietet eine direkte Verbindung nach Wien und Korneuburg. Über die nahegelegene Auffahrt zur Donauuferautobahn (A22) sind weitere Ziele schnell erreichbar.
- **Parkmöglichkeiten:** Entlang der Wiener Straße und in den Seitenstraßen stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Zudem bieten viele Wohnhäuser eigene Stellplätze oder Garagen.

Besonderheiten:

- **Freizeit und Erholung:** Die Nähe zur Donau ermöglicht diverse Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Joggen und Spaziergänge entlang des Donauradwegs. Der nahegelegene Bisamberg bietet Wanderwege und Aussichtspunkte mit Blick über Wien und das Umland.
- **Kulturelle Angebote:** Das Langenzersdorfer Museum präsentiert regionale Kunst und Geschichte. Zudem finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Feste im Ortszentrum statt.

Diese Liegenschaft kombiniert die Vorteile einer gut entwickelten Infrastruktur mit der Nähe zur Natur und einer hervorragenden Anbindung an Wien, ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (**1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
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 <6.500m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap