

zentral gelegener 4 Zimmer-Wohnraum inklusive Garagenplatz



Wohnraum

Objektnummer: 960/71864
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	83,19 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	166,87 €
Heizkosten:	90,97 €
USt.:	32,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

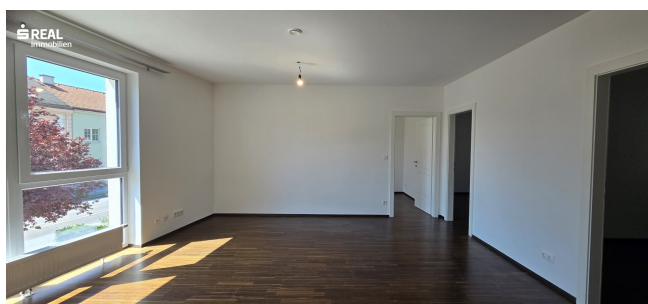
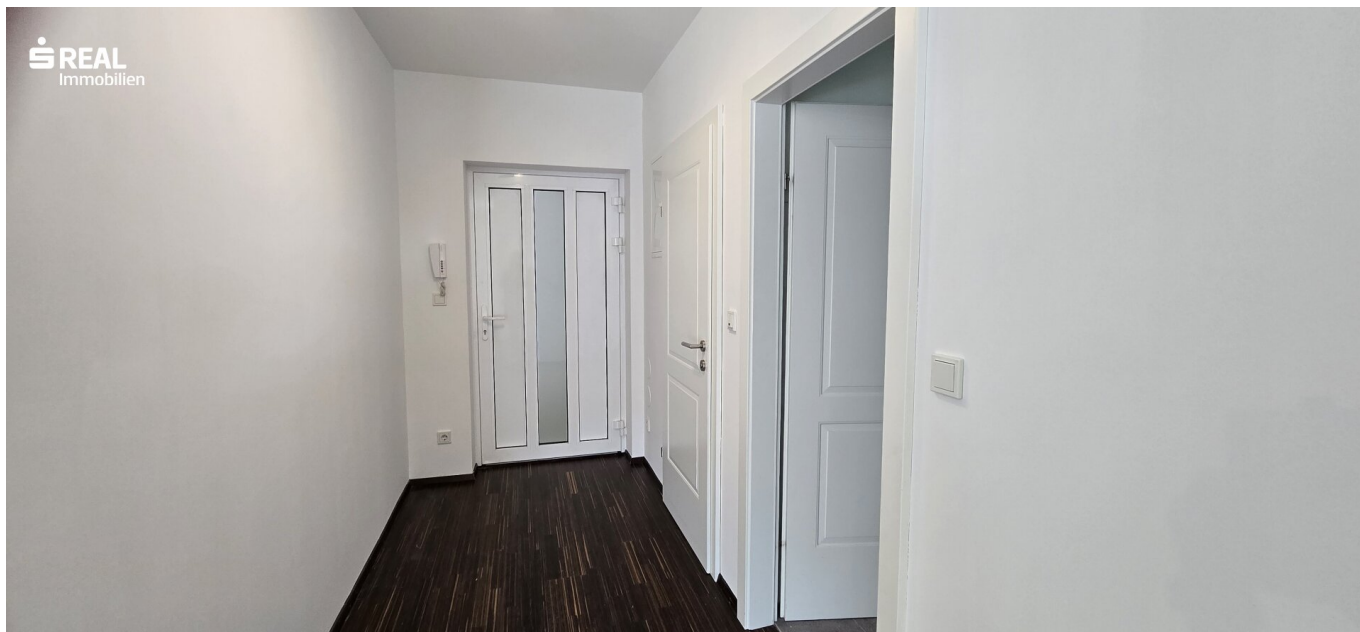


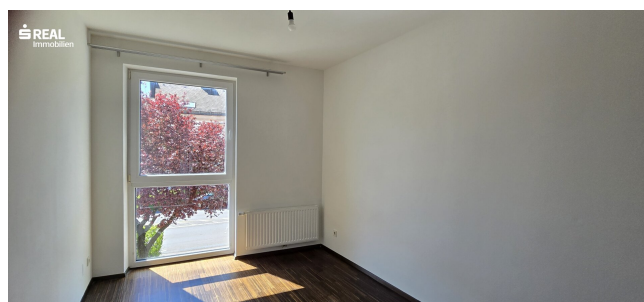
Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1

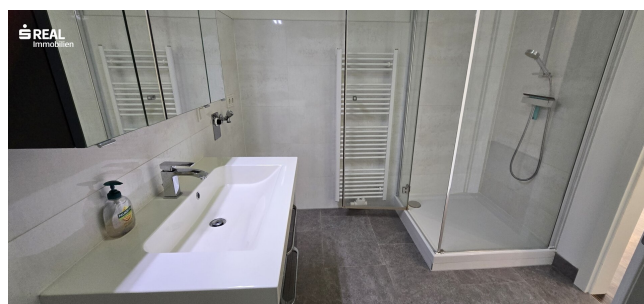
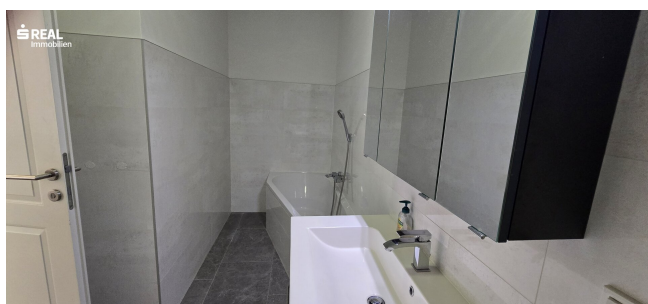


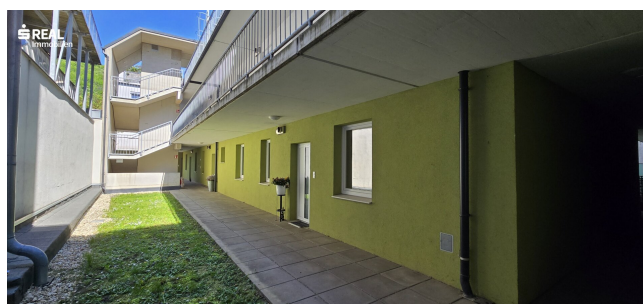
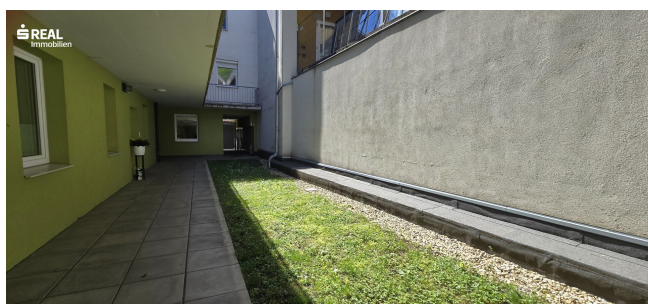
Mitglied des
immobilienring.at





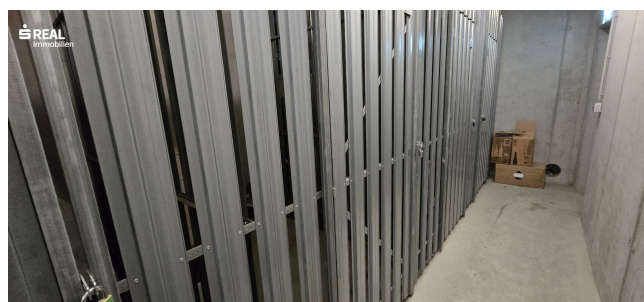
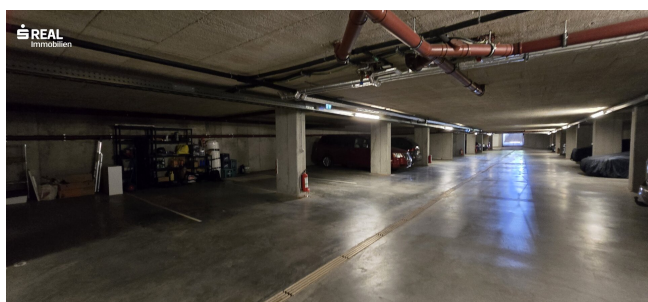




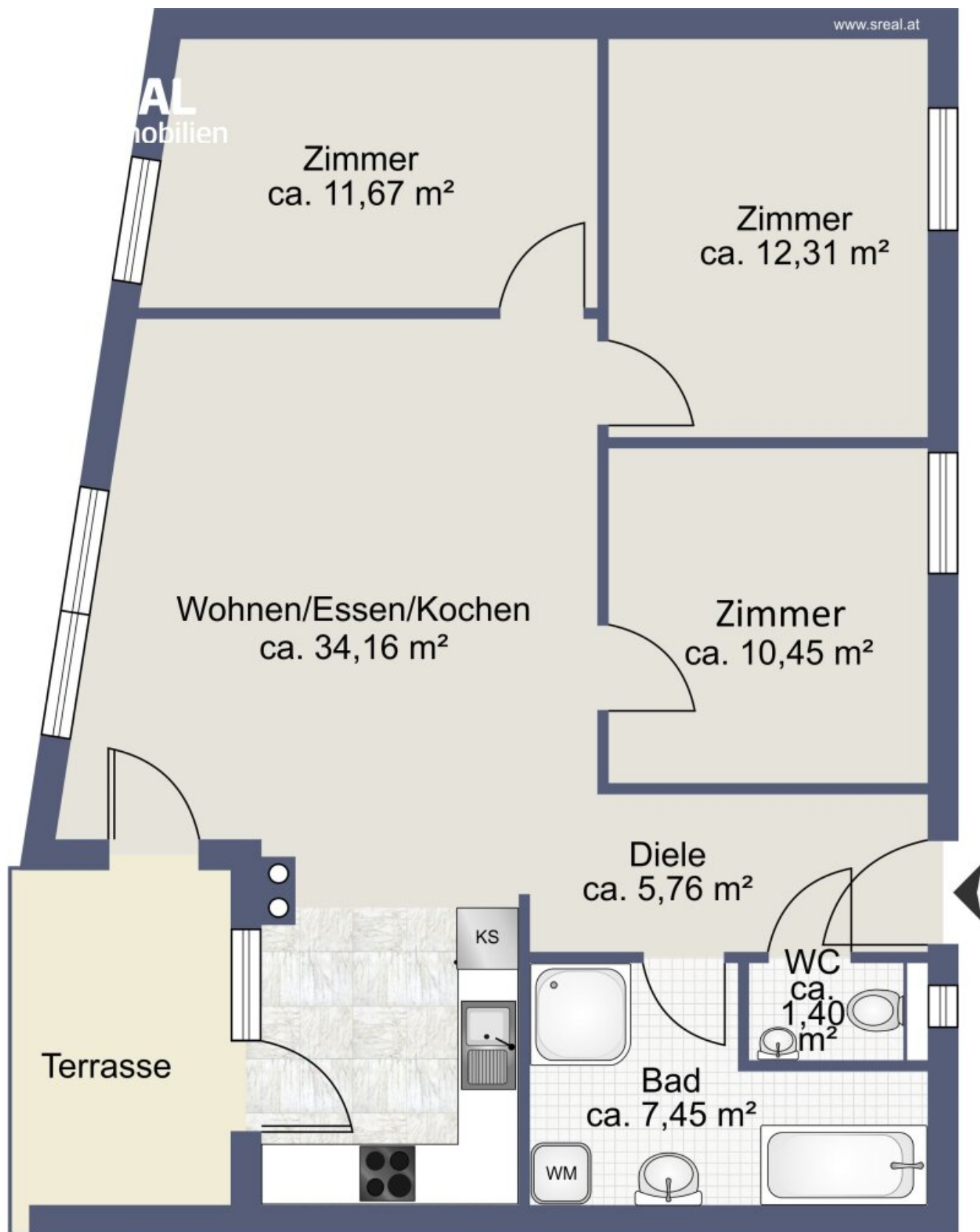












Skizze Wohnung

Objektbeschreibung

Facts: top ausgestattete DAN-Küche - großzügiges Badezimmer - große Terrasse - Tiefgaragenparkplatz - Klimaanlage - Wohnraumlüftung - Kellerabteil

Diese **attraktive ca. 83 m² große Eigentumswohnung** im **1. Liftstock** bietet die perfekte Lage in der **Nähe von Wien**. Genießen Sie die **schnelle Anbindung an die Stadt**.

Das **durchdachte Raumkonzept** lädt zum **Chillaxen** ein!

Raumaufteilung:

- Vorraum
- großzügiges Badezimmer mit Spiegelwaschtisch, **Walk-in-Dusche und Badewanne**
- Toilette mit Handwaschbecken
- offene, volleingerichtete DAN-Küche
- Wohn- Essbereich mit Ausgang auf die **große, südseitige Terrasse**
- 2 Zimmer in den Innenhof
- 1 helles Zimmer straßenseitig

Extras:

- **Klimagerät mit WLAN-Steuerung**
- **Wohnraumlüftung**
- Einlagerungsraum



- Badezimmer mit **Walk-in-Dusche und Badewanne** ausgestattet
- große, französische Fenster

Die kleine Wohnhausanlage wurde **2015** erbaut und ist in einem **sehr gepflegten Zustand**.

Der Bodenbelag in den Nassbereichen und Küche besteht aus **Steingut**. Die restlichen Wohnräume sind mit **Parkett** ausgestattet.

An den beiden Hofseitigen Zimmern befinden sich **Außenrollos**.

Im Wohnungseigentum sind zudem ein **Tiefgaragenstellplatz** und **Einlagerungsraum** enthalten. Es befinden sich auch zahlreiche Parkplätze für Besucher in unmittelbarer Nähe.

Die **Beheizung** erfolgt effizient und umweltfreundlich durch eine **Hauszentralheizung**, die mit **Pellets** befeuert wird.

Die Hausanlage besitzt 2 Eingänge, daher ist auch ein bequemes Nachhause kommen von der **verkehrsberuhigten Seite** möglich. Dort befindet sich auch ein wunderschöner **Kinderspielplatz**.

Lage und Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in **zentraler Lage in Langenzersdorf, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze** entfernt. Der nächstgelegene **Billa** und der **MANN-Bäckerei** sind in **Sichtweite** entfernt und bequem zu Fuß erreichbar.

Die **Bushaltestelle vor der Haustür** bringt Sie gemütlich **Richtung Wien oder Korneuburg**.

Das Stadtzentrum von Korneuburg ist in ca. 8 Autominuten erreichbar und bietet zahlreiche **Restaurants, Cafés** und **Geschäfte**.

Das **Naherholungsgebiet in der Au** bietet zahlreiche Möglichkeit zum Radfahren, Laufen und Chillen.

Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Lebensqualität und urbaner Nähe.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3114893?accessKey=6889>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter karin.jama@sreal.at oder telefonisch 0664 8385891. Ich freue mich auf Ihren Anruf und eine Besichtigung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen



Mitglied des
immobilienring.at

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.