

**Bestlage Langenzersdorf: Unverbaubarer Fernblick!
Unmittelbare Wien-Nähe!**



Grundstück von oben

Objektnummer: 4814

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1983
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,36 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	16,38 m ²
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	1.199.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Kisch

Perfect Deal Immobilien OG
Ocwirkgasse, 9/4/1
1210 Wien

T +43 676 52 53 118

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





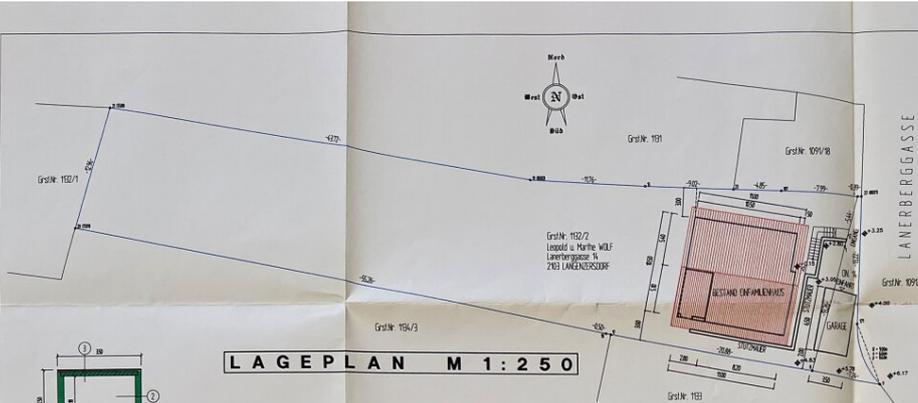










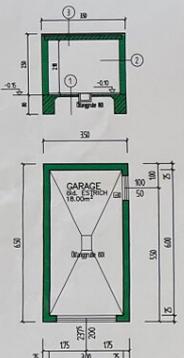


LAGEPLAN M 1:250

- ① — DECKE über EG k=0.99 W/m²K
15cm BEDECKPUTZ
DECKE in Stahl
10cm TEL-WEPS 3
8cm TEL-WEPS 8
- ② — DACHSCHRÄGE k=0.17 W/m²K
BRÄUNENBÄHLEN
20cm DREHSTÄTTEN
50cm KONSTRUKTION
DACHPAPPE
24cm VOLLHOLZDACH
10cm SPÄHLEN
10cm WÄRMEDÄMMUNG
50cm ÜBERLÄTTUNG
50cm SOLLECKE gewichten
24cm LÄTTUNG
5cm GF-PLATTE
- ③ — NICHTTRAG. MWK k=1.72 W/m²K
15cm INERPUTZ
10cm ZWISCHENWÄNDEN
15cm INERPUTZ

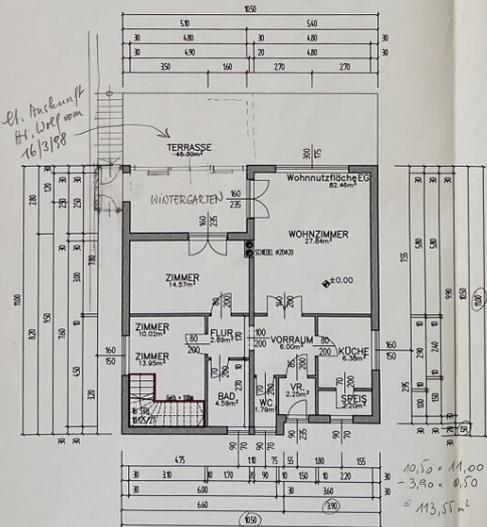
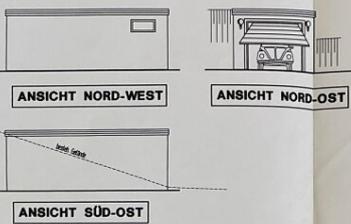


SCHNITT A - B



GARAGE

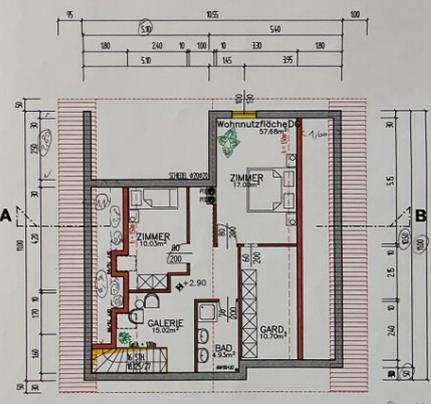
- ① — FUNDAMENT GARAGE
15cm RÖHLENDIG
PRE-FABE
15cm in Prim. LANTERAGGREGAT
5cm DICKE ESTRICH in Gestein
DREHSTÄTTEN
- ② — WÄNDAUFBAU GARAGE
20cm AUSSENPUTZ
25cm SCHÜTTEN-MWK
15cm INERPUTZ
- ③ — GARAGEDÄCKE mit Begrünung
15cm BEDECKPUTZ
DECKE in Stahl
10cm TEL-WEPS 3
8cm TEL-WEPS 8
KAGELDREHSTÄTTEN
KAGELDREHSTÄTTEN
WÄRMESCHUTZBAHN
FL. ESTRICH
5cm DRÄNNANLEGE
15cm PLANIERGEBÄHRT



ERDGESCHOSS

*St. Ankauf
H. Wolf vom
16/3/88*

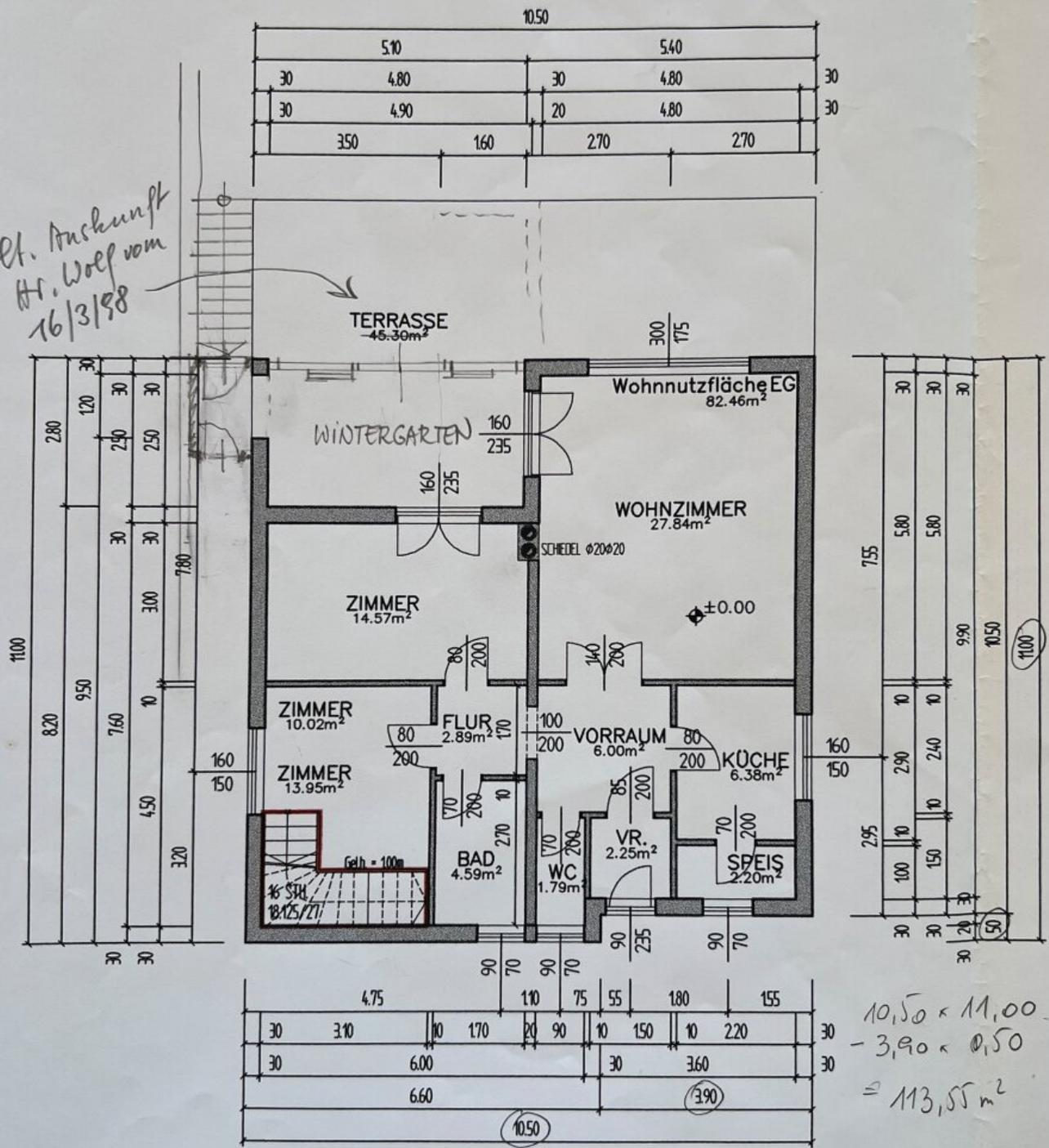
*10,50 x 11,00
- 3,90 x 8,50
= 113,55 m²*



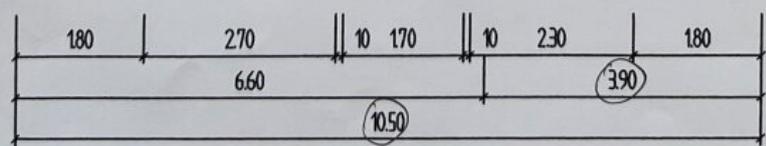
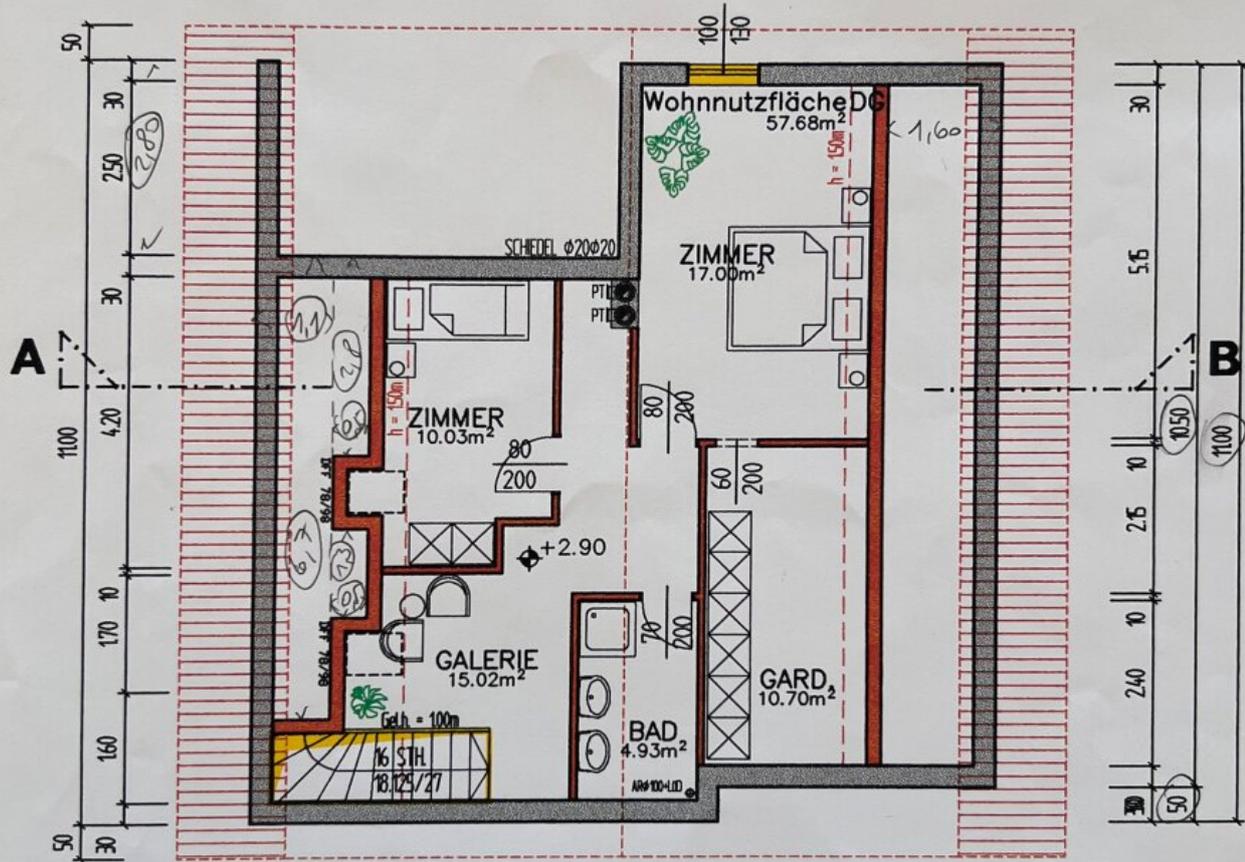
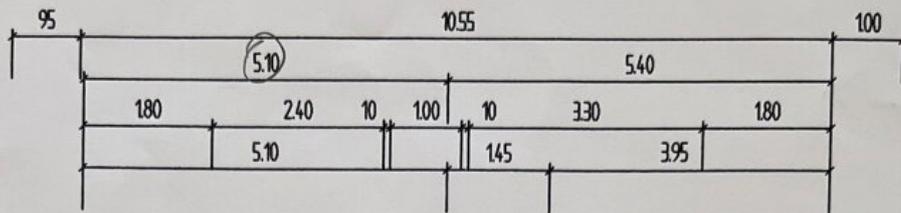
DACHGESCHOSS

*10,50 x 11,00
- 6,70 x 11,00
- 0,50 x 11,30
- 0,50 x 2,80
- 1,60 x 10,50
- 3,90 x 8,50
= 5,10 x 8,80*

Et. Anschluss
Hr. Wolf vom
16/3/98



ERDGESCHOSS



- 10,50 x 11,00
- 6,70 x 1,10
- 0,50 x 1,30
- 0,50 x 2,80
- 1,60 x 10,50
- 3,90 x 0,50
- 5,10 x 2,80 = 73,05

DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

HIER GEHT'S ZUM VIDEO:

<https://www.youtube.com/watch?v=s2mgh6x2AH0>

Dieses Haus an der Lanerberggasse - aus dem Baujahr 1983 - mit seinem Fernblick über Klosterneuburg und seiner einzigartigen Lage im schönsten Teil von Langenzersdorf, ist eine echte Rarität.

Natürlich ist hier gelebt worden und das 80er-Jahre-Haus benötigt viel Zuwendung. Doch egal, ob Sie es sanieren oder eine neue Immobilie errichten, danach besitzen Sie ein Juwel, das durch seine Lage einzigartig ist.

Die Wohnfläche von ca. 140m² ist aufgeteilt in 4 Zimmer, zwei Bäder und einige Nebenräume auf zwei Etagen. Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage und ist westlich ausgerichtet. Sie genießen also von der Terrasse aus die Nachmittagssonne und den Sonnenuntergang!

AUF EINEN BLICK:

- Baujahr ca. 1983
- Grundstücksfläche ca. 1.186m²
- Wohnfläche ca. 140m²
- 4,5 Zimmer
- Heizung Strom und Kachelofen
- Gasanschluß vor dem Grundstück
- Garage

- Hanglage

- Unverbaubarer Fernblick

DIE LAGE:

Fantastisch! Langenzersdorf ist zu einem begehrten Platz am Stadtrand Wiens geworden. Immobilien in guter Lage sind hier rar und begehrt. Die Nähe zu Wien, bei gleichzeitig ländlichem Flair, ist eine wunderbare Melange!

DER KAUFPREIS:

€ 1.199.000,- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), 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 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. 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!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap