# "Perfekte Preis-Leistung" Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Wohnküche-Visualisierung

## Objektnummer: 5660/7754

## 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:** | 120,72 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 151,61 m² |
| **Kaufpreis:** | 456.000,00 € |
| **Sonstige Kosten:** | 193,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

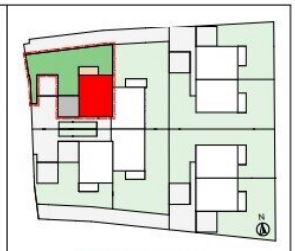
## Ihr Ansprechpartner

**Beatrix Fötsch**

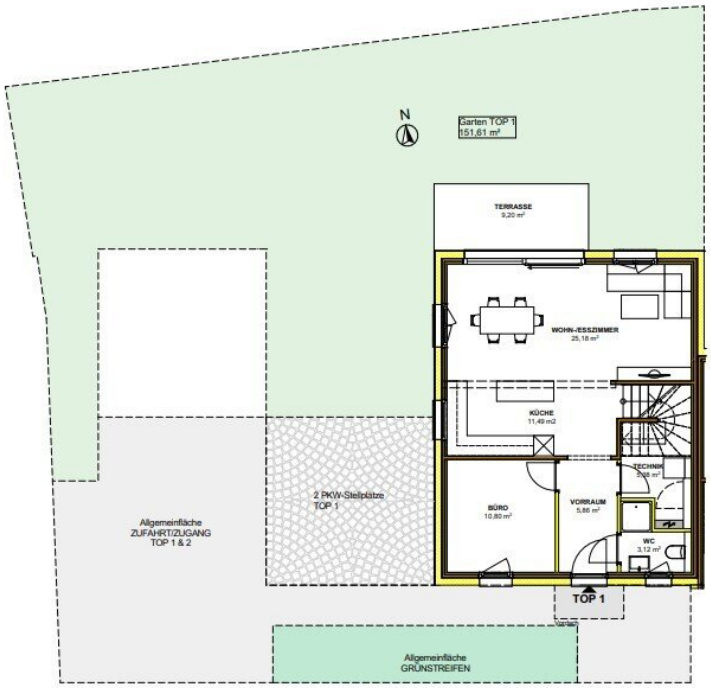
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

# Verkaufsplan - TOP 1

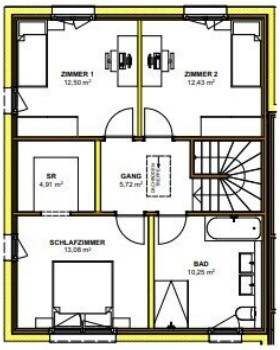
Doppelhaussiedlung
An den Mühlen, 2103 Langenzersdorf



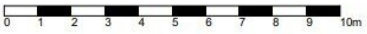

LAGEPLAN




ERDGESCHOSS



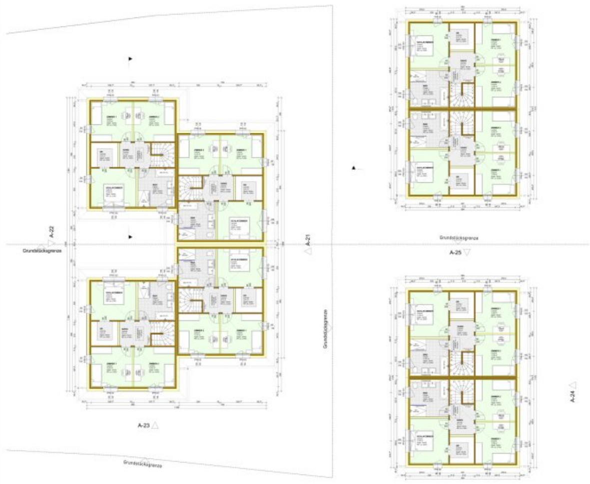

OBERGESCHOSS



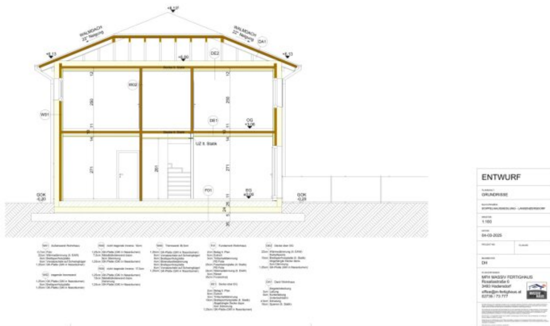

BERO
IMMOBILIEN

## ERDGESCHOSS

## OBERGESCHOSS



## SCHNITT




BERO
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Langenzersdorf, an der Grenze zu Wien-Strebersdorf gelegen**

**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!**

Inkludiert werden **modernste Technik** und **umfassender Service**. Wir stehen Ihnen von der ersten Anfrage 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**

**Haus 5- verkauft**

**Haus 6- verkauft**

**Haus 8- verkauft**

**Die Wohnadresse** ist **perfekt für Menschen** geeignet, die auf der Suche **nach modernem, nachhaltigem** und **komfortablem Wohnraum sind.**

- **4 Doppelhäuser- acht Wohneinheiten**
- **jedes Haus** weist **4- 5 Zimmer** auf
- Raumhöhe im Erdgeschoss 2,70 m
- **Belagsfertige** Ausführung
- **Baubeginn** Sommer 2025
- **Fertigstellung/Übergabe** ab Sommer 2026
- **auf einem Baurechtsgrund** errichtet
- **der Baurechtsvertrag** mit dem **Chorherrenstift Klosterneburg** läuft **über 80 Jahre**
- **geringer Baurechtszins p/m Wohn-Nutzfläche**
- **16 PKW-Stellplätze** im Freien

## Ausstattung & Besonderheiten

- **nachhaltige Holz-Massivbauweise (CLT)**
- **Belagsfertige** Ausführung
- **Baubeginn:** Mitte 2025
- **Fertigstellung/Übergabe** ab 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 Wohntraum**
- **sehr gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**
- unmittelbare Nähe zum Bisamberg und vielzähligen Freizeitaktivitäten

**Haus 1- mit Terrasse, Garten und 2 KFZ-Stellplätzen**

Die zweigeschossige Doppelhaus-Hälfte mit einer **Wohn-Nutzfläche** von **ca. 120,72 m²** bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz, sondern auch einen sonnigen **ca. 151,61 m² großen Garten,** der 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 rechterhand in den **Technik- und Abstellraum, wie auch** in das **Gäste-Bad mit Dusche und WC** versehen. **Linkerhand** des Vorraums befindet sich das **Home-Office/ Gästezimmer. Ganz nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen!** Vom Flur gelangen Sie ebenso in die **geräumige, offene Küche** und in das **Wohn- Esszimmer. Vom Wohnbereich** kommen Sie **direkt** auf die **sonnige Terrasse** und in den **großen Garten.** Die **Nordwest 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
- Küche ca. 11,49 m²
- Wohn-Essbereich ca. 25,18 m²
- Terrasse ca. 9,20 m²
- Garten mit NW-Ausrichtung ca. 151,61 m²
- Gäste-Bad (Dusche & WC) ca. 3,12 m²
- Technik- Abstellraum ca. 5,38 m²

**Inkl. 2 KFZ-Stellplätzen** mit 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 Anschlüssen für eine **Badewanne**, eine **Dusche,** einem **Doppel-Waschtisch** und **einer Toilette** ausgestattet, so dass Sie hier jeden Tag aufs Neue ein entspannendes Wellness-Erlebnis genießen können. Weiters finden Sie im Master-bedroom einen geräumigen Schrankraum vor. Auch die weiteren zwei Schlafräume weisen die ideale Größe auf.

- Gang ca. 5,72 m²
- 1. Zimmer ca. 12,50 m²

- 2. Zimmer ca. 12,43 m²
- 3. Zimmer/Master-bedroom ca. 13,08 m² mit begehbarem Schrankraum ca. 4,91 m²
- großes Tageslicht Bad 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 diverse Anschlüsse** seitens der Behörden (Wasser, Kanal, Strom) belaufen sich auf **€ 7.980.** Diese sind separat zu bezahlen.

## 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.

**Geringer monatlicher Baurechtszins: Nur € 1,56 p/m² Wohn-Nutzfläche**

**Der Baurechtsvertrag** (nicht Pachtvertrag!) wurde mit dem Stift Klosterneuburg auf 8 **Jahre** abgeschlossen.

**Der monatliche Baurechtszins** für dieses Haus beträgt **€ 188,32** und 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 Exposees 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