Langenzersdorf, Lanerberg: Unverbaubarer Ausblick, ganz nah an der Stadtgrenze Wien!

Terrasse (Virtuelles Beispiel der Gestaltung)

Objektnummer: 4819

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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	16,38 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	770.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Thomas Kisch

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

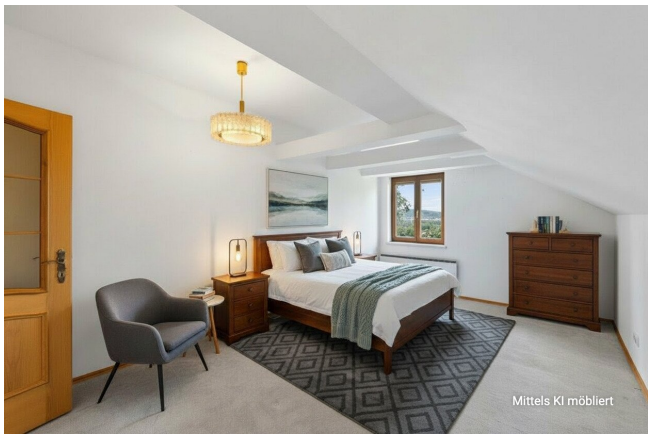
T +43 699 172 00 604

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

Mittels KI möbliert

Mittels KI möbliert

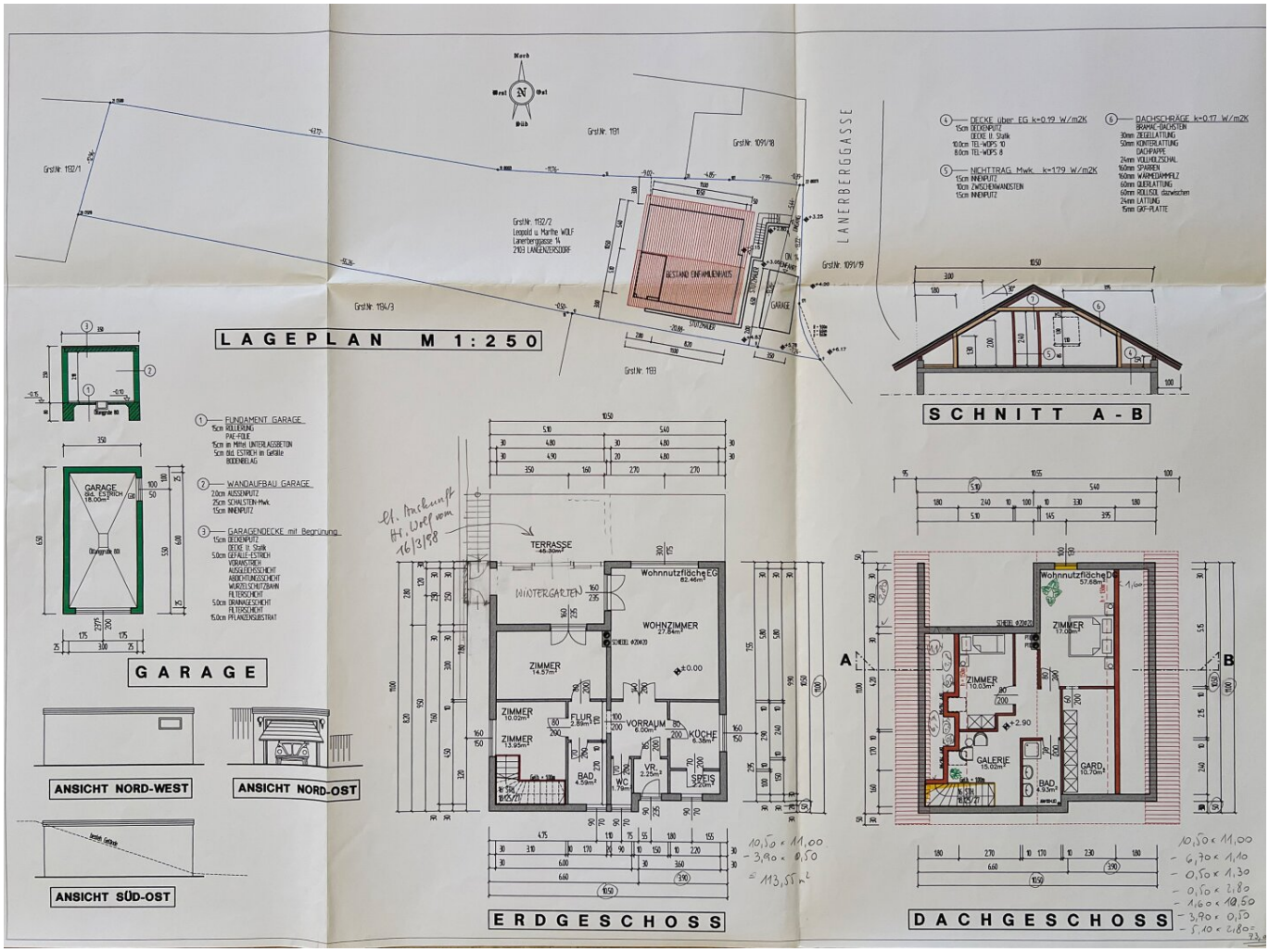
Virtuelle Darstellung des renovierten Badezimmers

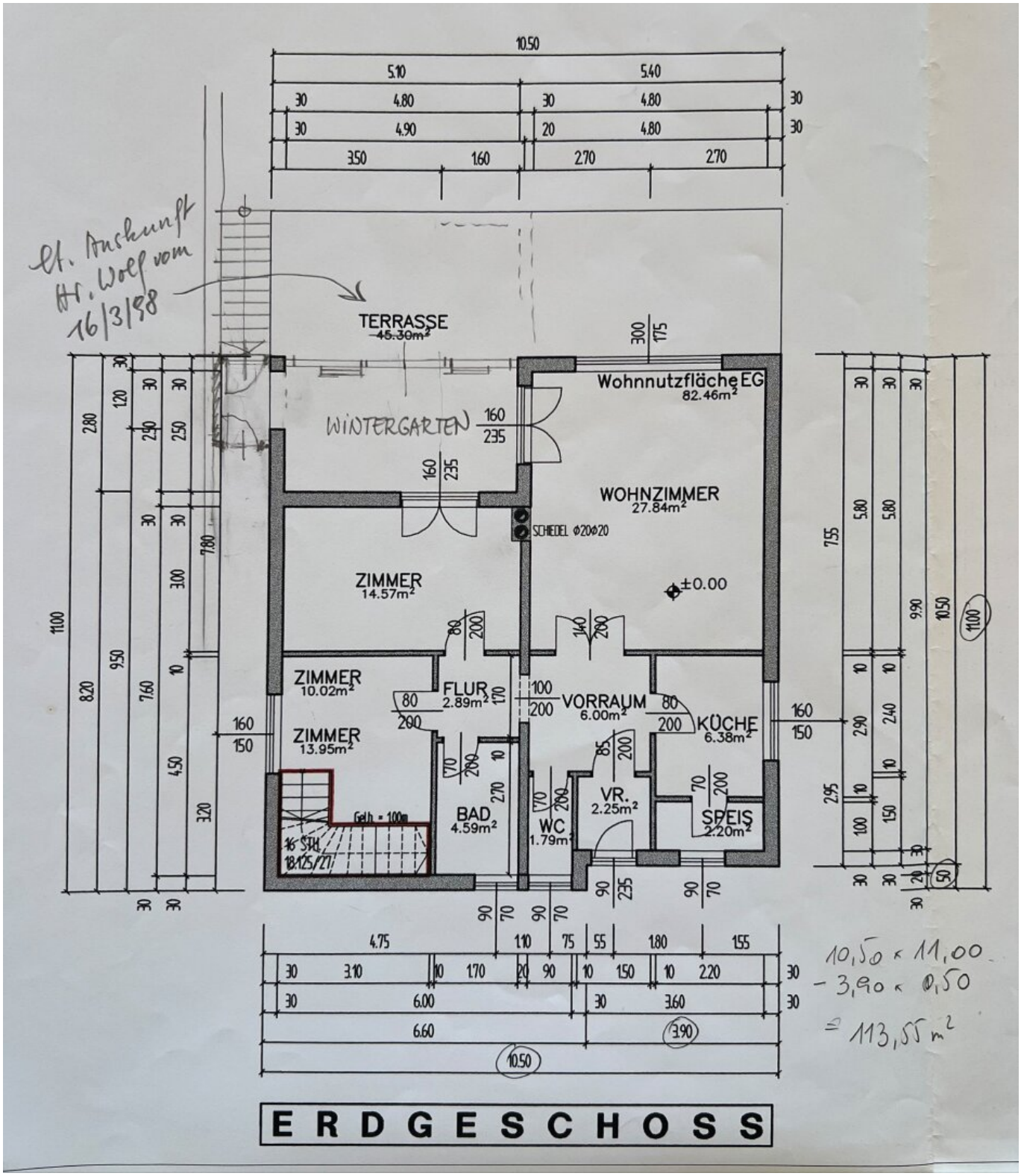

Mittels KI möbliert

Virtuelle Darstellung des renovierten Aussenbereiches

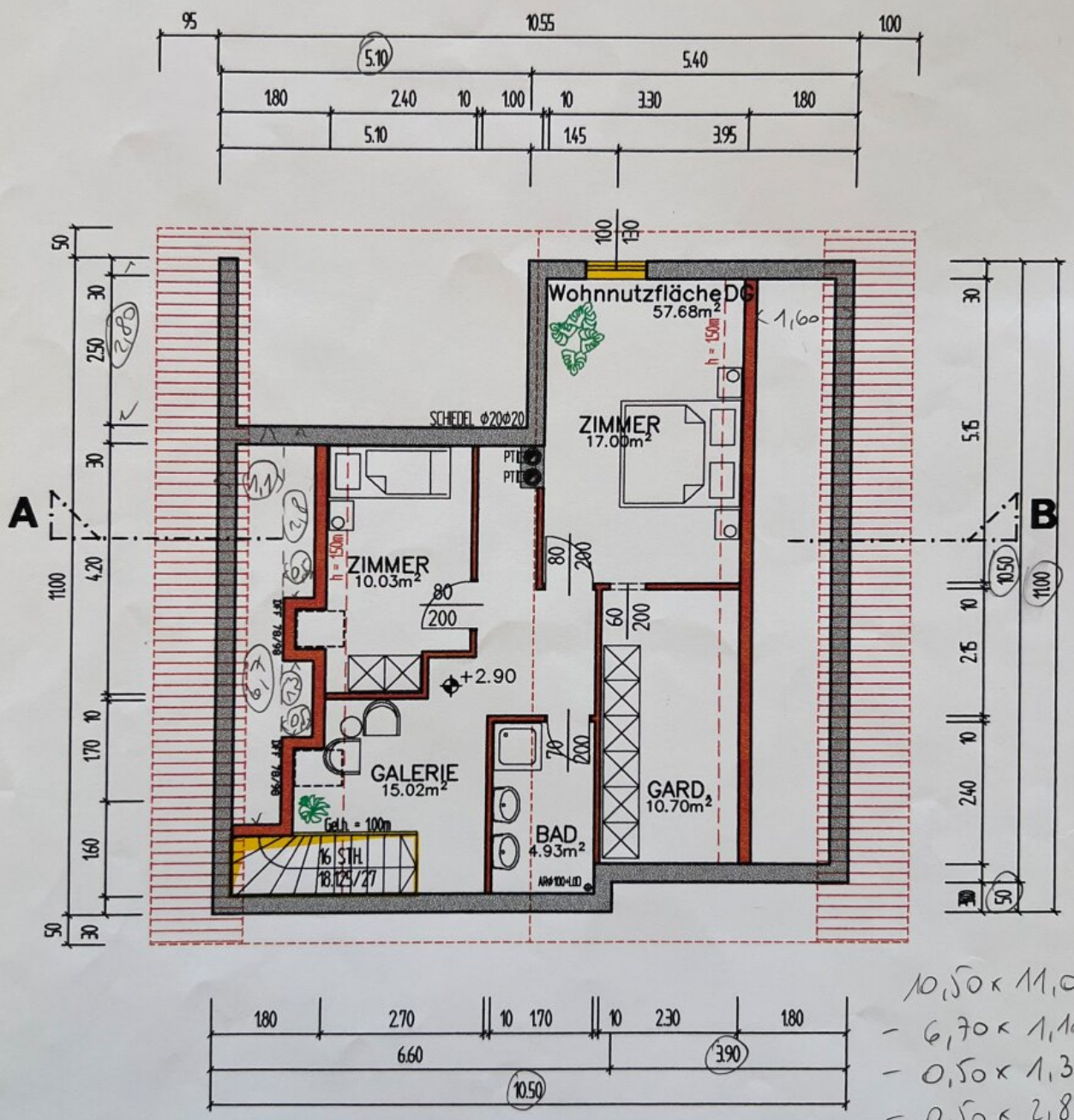
14
14

Virtuelle Darstellung des renovierten Außenbereiches


LAGEPLAN M 1:250
Nord
West
Ost
Süd
GrstNr: 1192/1
GrstNr: 1191
GrstNr: 1091/18
GrstNr: 1192/2
Leopold u. Marthe WOLF
Lanerbergasse 14
2103 LANGENZERSDORF
GrstNr: 1194/3
GrstNr: 1193
GrstNr: 1091/19
LANERBERGGASSE
BESTAND EINFAMILIENHAUS
GARAGE
STÜTZMAUER
④ DECKE über EG k=0.19 W/m2K
15cm DECKENPUTZ
DECKE U. Stahl
10.0cm TEL-WDPS 10
8.0cm TEL-WDPS 8
⑤ NICHTTRAG. Mwk. k=1.79 W/m2K
15cm INNENPUTZ
10cm ZWSCHENWANDSTEN
15cm INNENPUTZ
⑥ DACHSCHRÄGE k=0.17 W/m2K
BRAMAC-DACHSTEIN
30mm ZIEGELLATTUNG
50mm KONTERLATTUNG
DACHPAPPE
24mm VOLLHOLZSCHAL
160mm SPARREN
160mm WÄRMEDÄMMFILZ
60mm QUERLATTUNG
60mm ROLLISTL dazwischen
24mm LATTUNG
15mm GKF-PLATTE
SCHNITT A-B
① FUNDAMENT GARAGE
15cm ROLLIERING
PAE-FOLIE
15cm im Mittel UNTERLAGSBETON
5cm Std. ESTRICH in Gefälle
BODENBELAG
② WANDAUFBAU GARAGE
20cm AUSSENPUTZ
25cm SCHALSTEN-Mwk.
15cm INNENPUTZ
③ GARAGENDECKE mit Begrünung
15cm DECKENPUTZ
DECKE U. Stahl
5.0cm GEFÄLLE-ESTRICH
VORANSTRICH
AUSGLEICHSSCHICHT
ABDICHTUNGSSCHICHT
WURZELSCHUTZBAHN
FILTERSCHICHT
5.0cm DRAINAGESCHICHT
FILTERSCHICHT
15.0cm PFLANZENSUBSTRAT
GARAGE
Garagentor 100
GARAGE
Std. ESTRICH
18.00m²
GARAGE
ANSICHT NORD-WEST
ANSICHT NORD-OST
ANSICHT SÜD-OST
bestehendes Gelände
ERDGESCHOSS
TERRASSE
46.30m²
Wohnnutzfläche EG
82.46m²
(WINTERGARTEN)
WOHNZIMMER
27.84m²
ZIMMER
14.57m²
±0.00
ZIMMER
10.02m²
FLUR
2.88m²
VORRAUM
6.00m²
KÜCHE
6.38m²
ZIMMER
13.95m²
BAD
4.59m²
WC
1.79m²
VR
2.25m²
SPEIS
2.20m²
lt. Anberaumt
Hf. Wolf vom
16/3/98
10,50 x 11,00
- 3,90 x 0,50
= 113,55 m²
DACHGESCHOSS
Wohnnutzfläche DG
57.68m²
ZIMMER
17.02m²
ZIMMER
10.03m²
GALERIE
15.02m²
BAD
4.93m²
GARD.
10.70m²
A
B
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
=

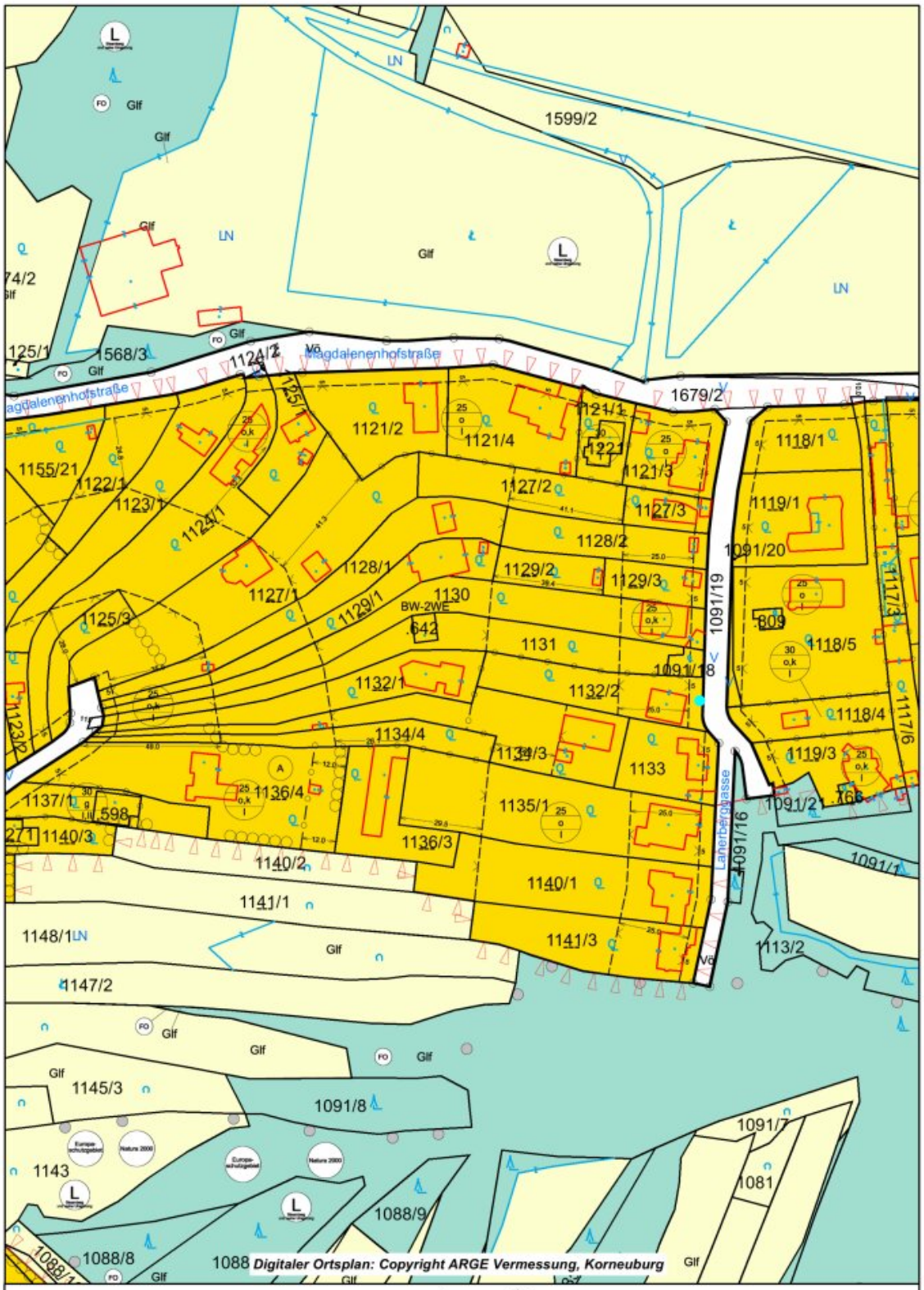


ERDGESCHOSS



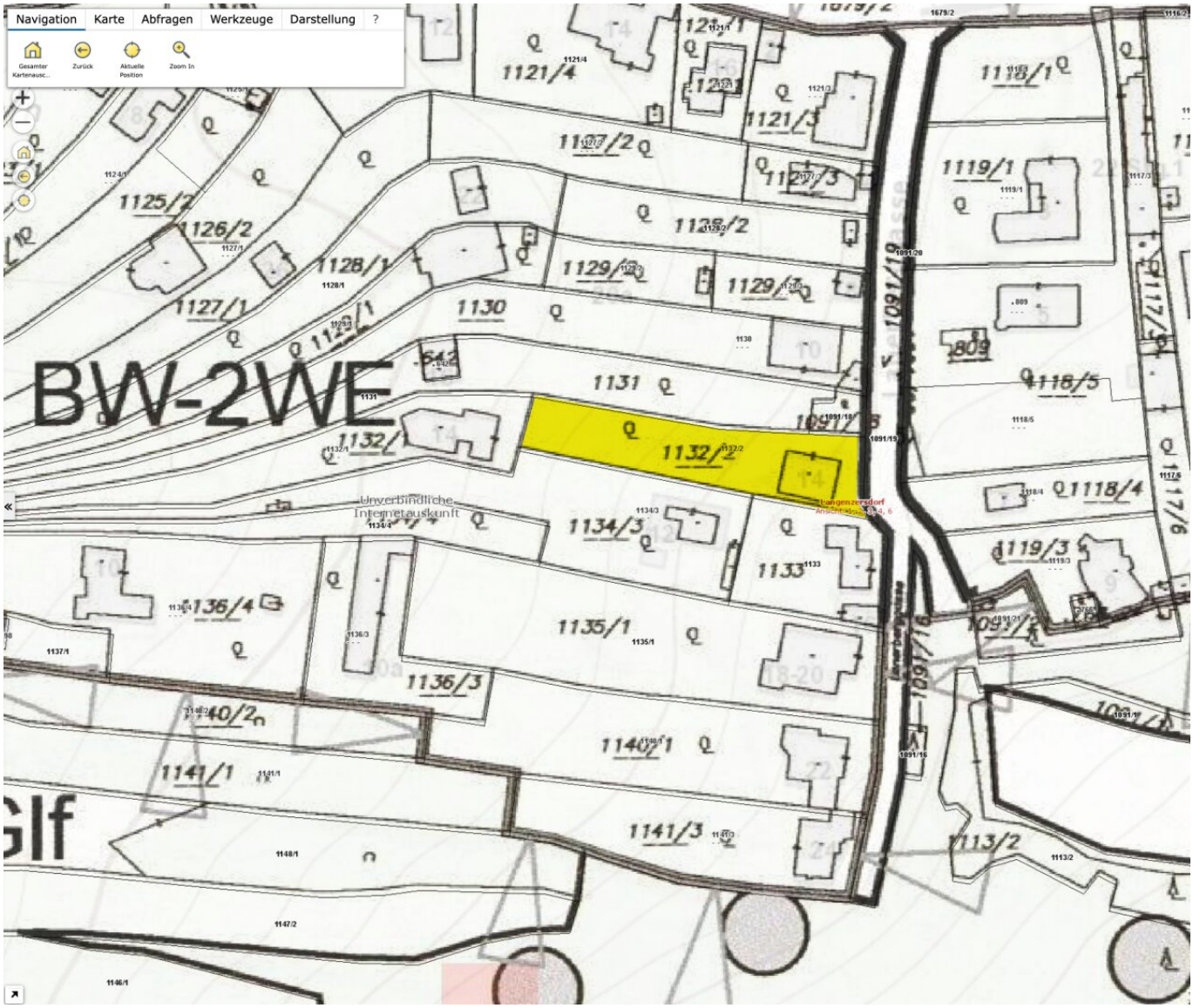
10,50 x 11,00
- 6,70 x 1,10
- 0,50 x 1,30
- 0,50 x 2,80
- 1,60 x 10,50
- 3,90 x 0,50
- 5,10 x 2,80 =
73,05

DACHGESCHOSS



Auszug aus WebCITY - powered by SYNERGIS und GEMDAT NÖ

Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!


Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
Darstellung
?
Gesamter Kartenausc...
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
BW-2WE
1132/2
1131
1130
1129/2
1128/2
1127/2
1126/2
1125/2
1121/4
1121/3
1119/1
1118/5
1118/4
1119/3
1134/3
1133
1135/1
1136/3
1136/4
1140/1
1141/1
1141/3
1113/2
1091/19
Unverbindliche Internetauskunft

Objektbeschreibung

ANMERKUNG: Es handelt sich um eine Verhandlungsbasis. *Der endgültige Verkaufspreis kann tiefer oder höher sein, abhängig von den Angeboten, vorbehaltlich Zustimmung des Eigentümers.*

HIER GEHT´S ZUM VIDEO:

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

Dieses Haus in der Lanerberggasse aus dem Baujahr 1983, war ursprünglich nur eingeschoßig konzipiert. In den Jahren 1995-2000 wurde es aufgestockt und somit um die Dachgeschoßebene erweitert. Zusätzlich wurde eine Garage gebaut.

Mit seinem Fernblick über Klosterneuburg und seiner einzigartigen Lage im schönsten Teil von Langenzersdorf, ist es eine echte Rarität.

Die Wohnfläche von ca. 140m² ist aufgeteilt in 4 Zimmer, zwei Bäder und einige Nebenräume auf zwei Etagen. Große Fenster bieten sogar vom Wohnraum und dem Wintergarten aus einen wunderbaren Ausblick, der nur noch vom Terrassenblick übertroffen wird.

Das Herzstück des Hauses ist der wunderbare Kachelofen im Wohnzimmer, der nicht nur das Haus, sondern auch Herz und Seele wärmt. Wir haben den Wohnraum mittels KI möbliert, um Ihnen zu zeigen, wie gemütlich und wohnlich dieses Haus sein kann!

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 Sie wohl nie wieder hergeben möchten.

Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage und ist westlich ausgerichtet. So genießen Sie perfekt den Ausblick über Klosterneuburg, die Nachmittagssonne und den Sonnenuntergang auf der großen Terrasse!

AUF EINEN BLICK:

- Grundstücksbreite straßenseitig ca. 18m, Verjüngung auf ca. 14m Breite im Mittelteil, Gesamtlänge ca. 80m

- Baujahr ca. 1983

- Aufstockung in den Jahren 1995-2000
- Grundstücksfläche ca. 1.186m²
- Wohnfläche ca. 140m²
- 4,5 Zimmer
- Terrasse unterkellert
- Heizung: Elektroheizkörper und Kachelofen
- **Gasanschluß vor dem Grundstück**
- Garage
- Hanglage
- **Unverbaubarer Fernblick**
- Laut Online-Flächenwidmungsplan: **Bauklasse I, 25% Bebauung, offene Bauweise**

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:

€ 770.000.- (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