

Bezugsfertige Eigentumswohnung auf Eigengrund – Wohnen vor den Toren Wiens



Aussenansicht

Objektnummer: 92807

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	47,77 m ²
Keller:	4,16 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



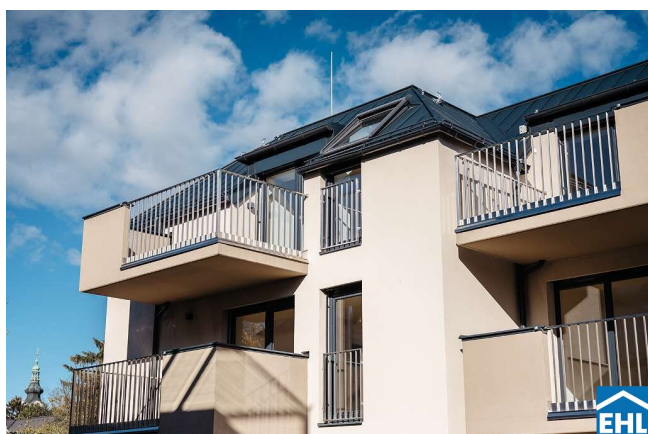
Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

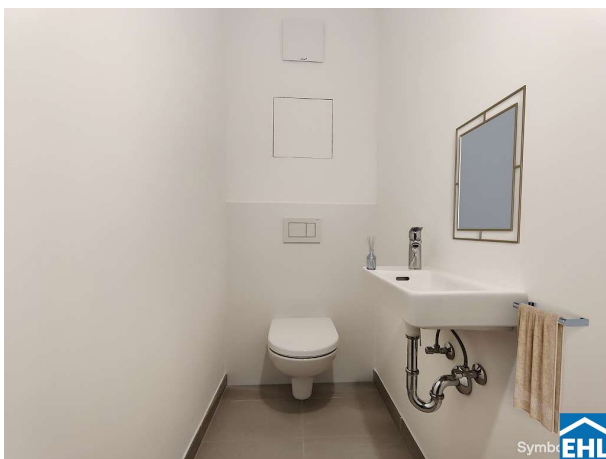


Mitglied des
immobilienring.at















ÜBERFLIEGER

ERDGESCHOSS
TOP C01

Wohnen ca.	54.73 m²
Terrasse ca.	10.25 m²
Eigengarten ca.	47.77 m²

SW= Sonderwunsch
Ker.Bel.= Keramischer Belag



EIGENGARTEN C01 zu TOP C01
ca. 47.77 m²



M 1:100



Draxler + Dallhammer ZT GmbH
Imp. Gleichen Decker - Architekten Dr. Klaus Dallhammer
Gleichen, 37133 Gleichen, Tel. 05323 9491-0, Fax 05323 9491-20
E-Mail: info@draxler-dallhammer.de

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht planmäßig. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge Fassadenschnittkonzeptes des Architekten festgelegt. **Änderungen vorbehalten!** Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung und Wohnflächenkontoleranz $\pm 3\%$. Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen.





Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Manchmal fühlt sich Wohnen an wie Abheben. In der Wiener Straße 73–77 in Langenzersdorf ist genau das gelungen: Rund 55 hochwertige Eigentumswohnungen wurden hier in attraktiver Lage errichtet – bereit, Ihren Wohnträumen Flügel zu verleihen.

Fünf moderne Häuser mit poetischen Namen – Himmel, Luft, Mond, Sonne und Sterne – bilden ein harmonisches Wohnensemble. Sie beherbergen lichtdurchflutete 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 51 m² bis 100 m². Durchdachte Grundrisse, großzügige Fensterflächen sowie Terrassen, Balkone oder Eigengärten im Erdgeschoss schaffen Räume, in denen man sich sofort zuhause fühlt.

Ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden – hier verbindet sich Lebensqualität mit urbaner Nähe.

Das Projekt / Die Ausstattung

- Klare, zeitlose Architektur
- Intelligente, funktionale Grundrisse
- Hochwertige Ausstattung für langfristigen Wohnkomfort
- Großzügige Fensterfronten für helle Wohnräume
- Terrassen und Balkone als erweiterter Wohnraum im Freien
- Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Ergänzende Gasheizung für zuverlässige Wärmeversorgung

- Ökologisch und zukunftsorientiertes Energiekonzept
- Zwei versperrbare Fahrradabstellräume im Untergeschoss
- Tiefgaragenplätze mit Vorbereitung für E-Ladestationen
- Paketbox für sichere und flexible Zustellung
- Kabel- / Sat-TV vorhanden

Die Lage

Langenzersdorf – Landleben mit urbaner Anbindung

Die Wohnadresse Wiener Straße 73–77 in 2103 Langenzersdorf verbindet ruhiges, dörfliches Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt. Langenzersdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Wiener Umland und überzeugt durch seine unmittelbare Nähe zur Stadtgrenze Wiens.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Langenzersdorf ist rasch erreichbar und bietet mit der S-Bahn (S3, S4) eine direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum. Der Wiener Praterstern sowie weitere zentrale Knotenpunkte sind in rund 20 Minuten bequem erreichbar. Ergänzend sorgen regionale Buslinien entlang der Wiener Straße für eine gute innerörtliche Anbindung.

Individualverkehr:

Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten zur Donauufer Autobahn (A22) sowie zur B14, wodurch sowohl das Wiener Stadtgebiet als auch das Weinviertel optimal angebunden sind. Die Nähe zur Stadt macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Nahversorgung & Alltag:

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Distanz. Ebenso sind Kindergarten, Volksschule und weitere Bildungseinrichtungen schnell erreichbar – ein klarer Vorteil für Familien.

Freizeit & Erholung:

Der nahegelegene Bisamberg, Badeteiche und weitläufige Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung in der Natur. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Wien mit seinem umfassenden Kultur-, Gastronomie- und Freizeitangebot.

Langenzersdorf bietet damit eine ausgewogene Kombination aus Lebensqualität, Mobilität und Infrastruktur – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch urban angebunden sein möchten.

Bereits fertiggestellt.

Provisionsfrei für den Käufer!

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m



Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <6.250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.750m

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.