

## Neu errichtete DH-Hälfte mit Garten freut sich auf Sie als Bewohner: innen



Vogelperspektive-Visualisierung

**Objektnummer: 5660/7875**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2103 Langenzersdorf     |
| <b>Baujahr:</b>          | 2026                    |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 119,80 m²               |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                       |
| <b>Bäder:</b>            | 2                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                       |
| <b>Garten:</b>           | 189,73 m²               |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 450.000,00 €            |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 193,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Nagel**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/Top 2  
1010 Wien



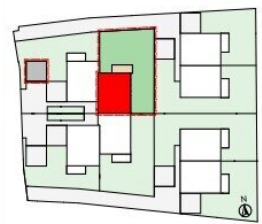




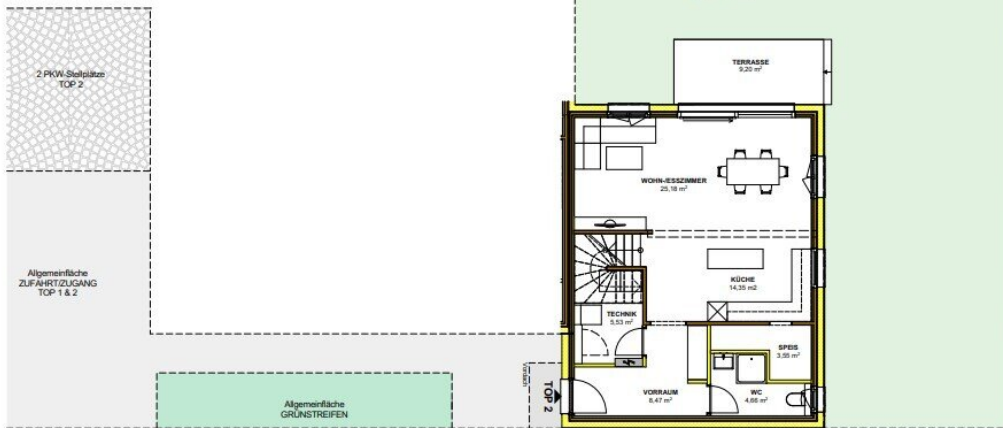




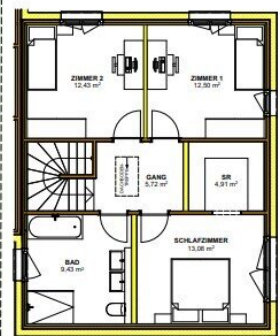
**Verkaufsplan - TOP 2**  
 Doppelhaussiedlung  
 An den Mühlen, 2103 Langenzersdorf



**LAGEPLAN**



**ERDGESCHOSS**



**OBERGESCHOSS**



The architectural floor plan illustrates a three-story office building with the following details:

- Floors:** The plan is divided into three main sections: Top Floor (A25), Middle Floor (A24), and Ground Floor (A23).
- Rooms:** Each floor contains several office spaces, meeting rooms, and common areas. The rooms are color-coded: yellow for offices, light blue for meeting rooms, and light green for common areas.
- Orientation:** A north arrow is located in the upper right corner of the plan, pointing towards the top right.
- Surroundings:** The building is surrounded by a green landscape with trees and a parking area. The plan also shows the building's relationship to the surrounding streets and infrastructure.
- Labels:** The plan includes various labels for rooms, areas, and infrastructure, such as "Top Floor (A25)", "Middle Floor (A24)", "Ground Floor (A23)", "Office", "Meeting Room", "Common Area", "Parking", "Street", and "Infrastructure".

[illegible][illegible]

## Objektbeschreibung

**"Langenzersdorf, 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

Die Häuser werden von einem **österreichischen Traditions-Bauunternehmen-VARIO-Haus**, welches seit über 40 Jahren im speziellen im Bereich Holz-Bauweise erfolgreich am Markt tätig ist, errichtet. Auch diese Wohnhausanlage wird in **hochwertiger** und **nachhaltiger Holzbauweise** gebaut. **Die förderbare Niedrigenergiebauweise** ist der Klassiker in Österreich. Robuste Wände aus nachwachsendem Rohstoff. Holz bietet nicht nur Wärme und Nachhaltigkeit, sondern auch eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten. Das Material verfügt über eine gute Speichereffizienz für Wärme und stellt damit eine ausgezeichnete Grundlage für energieeffizientes Wohnen dar.

Eine Holzrahmenbauweise hat einen hohen Vorfertigungsgrad im österreichischen Werk mit Sitz in Wiener Neustadt. Dank seiner akustischen, brandschutztechnischen, seismischen und thermischen Eigenschaften stellt Holz die ideale und nachhaltigste Alternative zu Beton und Stahl dar. Inkludiert werden auch **modernste Technik, umfassender Service** und **absolute Zuverlässigkeit bei der Durchführung** Ihrer Traum-Immobilie.

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!

### Fakten im Überblick

**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



- **Raumhöhen:** im EG 2,70m / im OG 2,50 m
- **Belagsfertige** Ausführung
- **Baubeginn** Q1-Q2 2026
- **Fertigstellung/Übergabe** Q1-Q2 2027
- auf einem **Baurechtsgrund** errichtet
- geringer **Baurechtszins p/m² Wohn-Nutzfläche**
- **16 PKW-Stellplätze** im Freien (2 p/Wohneinheit)

#### **Ausstattung & Besonderheiten**

- **Holzrahmenbauweise**
- **ökonomischer Energieverbrauch** durch **sehr gute bauphysikalische Eigenschaften**
- **Fassade-Wärmedämmverbundsystem**
- **optimale Grundrissgestaltung** und Nutzbarkeit
- **Luft-Wärmepumpe** von **Vaillant Aro-Therm** inkl. 180 Liter Warmwasserspeicher
- **Fußbodenheizung**

- hocheffiziente **Kunststoff-ALU-Fenster** mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- außenliegende und elektrisch betriebene Rollläden im EG & OG
- **Massivholz-Eingangstüre** mit Mehrfachverriegelung
- inkl. Eingangsvordach
- Großzügige **Terrassen-Hebe-Schiebetüre**

## Beschreibung der belagsfertigen Immobilie mit sonnigem Garten

### Haus 2

Die zweigeschossige Doppelhaus-Hälfte mit einer **Wohn-Nutzfläche** von **ca. 119,80 m<sup>2</sup>** bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz, sondern auch einen sonnigen **ca. 189,73 m<sup>2</sup> 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 geräumigen **Vorraum und** gelangen direkt zu ihrem Gäste-Bad. Linkerhand befindet sich der Technik- und Abstellraum. Vom Flur gelangen Sie weiters in die **geräumige, offene Küche**, mit einer separaten **"Speis"** und einem Essbereich ausgestattet. Vom **Wohnbereich** kommen Sie direkt auf die **sonnige Terrasse** und in den **großen Garten**. Die **Ausrichtung** verspricht **viele sonnige Stunden** und der **Grün- und Außenbereich** bietet viel Platz für gemütliche **Grillabende mit Freunden und Familie**. Zum „**Garteln**“ oder auch zum Spielen mit den Kindern.

### Erdgeschoss:

- Vorraum ca. 8,47 m<sup>2</sup>
- offene Küche mit Essbereich ca. 14,35 m<sup>2</sup>

- Speis ca. 3,55 m<sup>2</sup>
- Wohn-Essbereich ca. 25,18 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 9,20 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 189,73 m<sup>2</sup>
- Gäste Bad ca. 4,66 m<sup>2</sup> (Dusche+ Toilette)
- Technik-Abstellraum ca. 5,53 m<sup>2</sup>

### **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, Dusche, 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 m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer ca. 12,50 m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer ca. 12,43 m<sup>2</sup>
- 3. Zimmer/Master-bedroom ca. 13,08 m<sup>2</sup> mit begehbarem Schrankraum ca. 4,91 m<sup>2</sup>
- großes Tageslicht Bad ca. 9,43 m<sup>2</sup>



**Zwei inkludierte KFZ-Stellplätze** mit ca. 25 m<sup>2</sup> runden dieses Angebot perfekt ab!

**Belagsfertige-** oder auch **Schlüsselfertige Ausführung gegen gesonderte Zahlung gerne möglich-** ganz nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen! Wir informieren Sie umfassend.

### **Förderung Leistbar & förderungswürdig – ideal für junge Familien!**

Das Wohnprojekt "**Sunside-living**" ist nicht nur ein grünes, familienfreundliches Wohnprojekt mit bester Infrastruktur – es ist auch leistbar und **förderungswürdig** für zukünftige Eigenheimbesitzer: innen. Das Land Niederösterreich unterstützt Bau- und Kaufvorhaben mit attraktiven Wohnbauförderungen, die gerade für junge Familien und Ersterwerber enorme Vorteile bringen: günstige Landesdarlehen, Bonuspunkte für familiengerechte und energieeffiziente Bauweise sowie die Möglichkeit, Fördermittel für Eigenheime und Reihenhäuser zu beantragen.

?? **Mehr Informationen zur Wohnbauförderung** in Niederösterreich finden Sie auf der offiziellen Seite des Landes: **Wohnbauförderung Niederösterreich – Neubau & Eigenheimförderung** (offizielle Seite).

Dort bekommen Sie die Details zu Fördervoraussetzungen, Antragsunterlagen, Einkommensgrenzen und Möglichkeiten für Jungfamilien – ein wertvoller Vorteil, um den Traum vom eigenen Doppelhaus zu verwirklichen.

### **Infrastruktur-, Freizeit-, Anbindung- und Schulen**

#### **Öffentliche Anbindung**

- S-Bahn (S3/S4) ab dem Bahnhof Langenzersdorf sowie der Haltestelle Bisamberg mit direkter Verbindung in die Wiener Innenstadt über die Stammstrecke.
- Buslinie 850 verbindet Langenzersdorf regelmäßig mit Wien-Floridsdorf (U6, Schnellbahn) sowie mit Korneuburg.

Damit ist eine hervorragende öffentliche Anbindung sowohl Richtung Wien als auch in die umliegenden Bezirkszentren gegeben.

#### **Freizeit & Erholung**

- Erholungsgebiet Seeschlacht: großzügiger Naturbadeteich mit Badeanlagen, Spielplätzen, Pumptrack und Gastronomie.
- Bisamberg: beliebtes Naherholungsgebiet mit Wanderwegen, Aussichtspunkten und Spielplätzen.
- Radwege: direkter Anschluss an die Donauinsel sowie an die Marchfeldkanal-Radroute.
- Kultur: Das Langenzersdorf Museum widmet sich u. a. den Bildhauern Anton Hanak und Siegfried Charoux sowie der Keramikunst.
- Sport: Golfanlage Tuttendörfel (9-Loch-Anlage) und die Indoor-Karthalle „Daytona Raceways“.

## **Gastronomie**

- Terrassenheuriger Trimmel mit großem Gastgarten am Bisamberg, familienfreundlich und klassisch niederösterreichisch.
- Restaurant Rhodos in der Ortsmitte mit griechischer Küche und Terrasse.
- Wolke7 Seeschlacht, ein modernes Beach- und Indoor-Restaurant direkt am Badeteich.
- Zahlreiche Heurige und Weingüter im Ort, beispielsweise der Heuriger Laimer, sorgen für authentische Weinviertler Gastronomie.

## **Einkaufsmöglichkeiten**

- SPAR an der Wiener Straße

- HOFER an der Wiener Straße
- BILLA am Hauptplatz
- Marien-Apotheke am Hauptplatz
- Für größere Einkäufe befinden sich das Shopping-Center Nord (SCN) in Wien-Floridsdorf und das G3 Shopping Resort Gerasdorf nur wenige Autominuten entfernt.

### **Schulen & Kinderbetreuung**

- Volksschule Langenzersdorf (Steyrergasse)
- Neue Mittelschule Langenzersdorf (Klosterneuburger Straße)
- Landeskindergarten I (An der Bahn)
- Landeskindergarten II (Alleestraße)
- Kleinstkinderbetreuung „KIGA mini“ (Alleestraße)
- Montessori Kinderhaus (Wiener Straße)
- Musikschule der Marktgemeinde Langenzersdorf (Schulstraße)

### **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 das Objekt verkaufen
- vermieten
- vererben
- oder Ihre Immobilie belasten (z.B. zur Finanzierung).

**Das Baurecht ist im Grundbuch eingetragen – Ihre Rechte sind voll umfänglich gesichert**, genau wie bei klassischem Eigentum. **Der geringe monatliche Baurechtszins ist halbjährlich** an das Chorherrenstift Klosterneuburg zu bezahlen.

#### **Gute Gründe für das Baurecht**

- **Wegfall des Grundstückerwerbs und somit deutlich geringere Anschaffungskosten.** Dies führt zu einer **Reduktion des Eigenkapitalanteils, sowie etwaiger Finanzierungskosten**
- **Das Stift Klosterneuburg** als institutioneller Vertragspartner bietet **Sicherheit und Kontinuität!**
- **Ihre Rechte** sind auch **bei Vererbung gesichert**

#### **Weiterführende Informationen und Nebenkosten**

**Anschlusskosten der Behörden:** (Wasser, Kanal, Strom), die zählerabhängige Anmeldegebühr, sowie die Anmeldegebühren von Telefon und Kabelsignal sind durch den neuen Eigentümer zu tragen. Die Kosten für diverse Anschlüsse seitens der Behörden (Wasser, Kanal, Strom) belaufen sich auf € 7.980. Diese sind separat zu entrichten.



## **Vertragsserrichterin**

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 in den Plänen dargestellten Küchen sowie Mobiliar, stellen einen Möblierungsvorschlag des gesamten Architekten- sowie Planungsteams dar und sind nicht Gegenstand der Ausführung bzw. des Kaufvertrages. 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 gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben innerhalb des Exposees erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers/Bauträgers. 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