

**Neuer, sensationeller Preis! EIGENGRUND! Direkte  
Wien-Nähe und atemberaubender Fernblick!  
Premium-Lage Langenzersdorf!**



Die Aussicht

**Objektnummer: 4862**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	16,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	697.000,00 €

## 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.



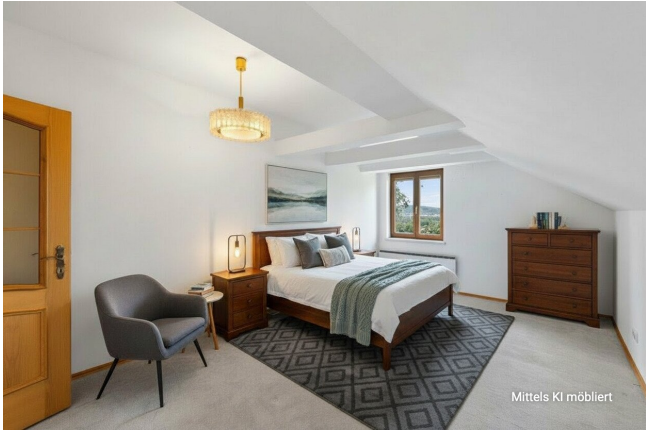








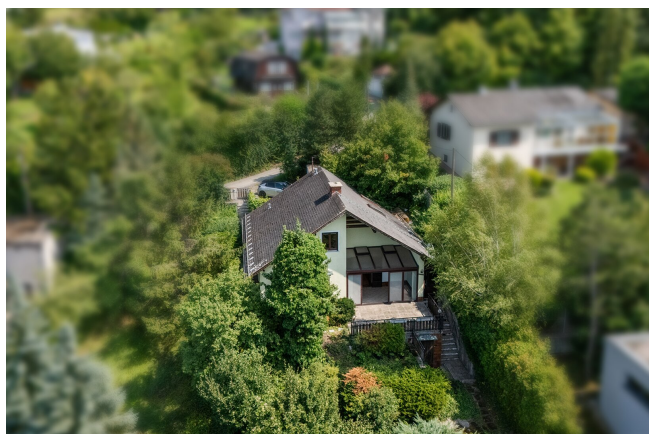
Virtuelle Darstellung des renovierten Badezimmers





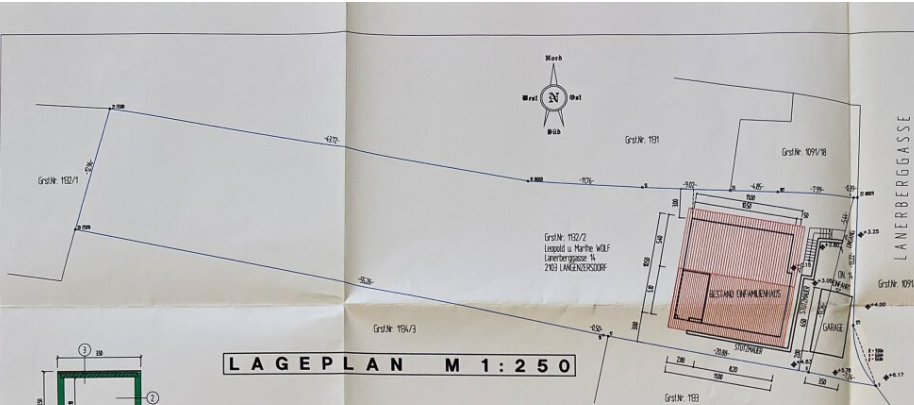


Virtuelle Darstellung des renovierten Aussenbereiches



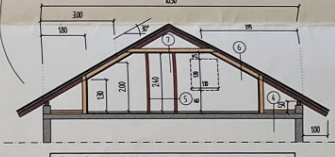


Virtuelle Darstellung des renovierten Außenbereiches

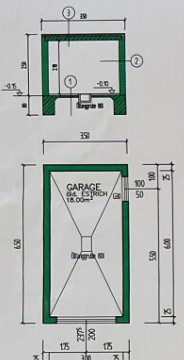


LAGEPLAN M 1:250

- ① — DECKE über EG k=0.99 W/m<sup>2</sup>K  
15cm BEDECKPUTZ  
DECKE in Stahl  
10cm TEL-WEPS 3  
80cm TEL-WEPS 8
- ② — DACHSCHRÄGE k=0.17 W/m<sup>2</sup>K  
BRÄUNENBÄHLEN  
20cm DREHSTÄB  
50cm KONSTRUKTION  
DACHPAPPE  
24cm VOLLHOLZDÄCHEL  
10cm SPÄHLEN  
10cm WÄRMEDÄMMPUTZ  
50cm ÜBERLÄTTUNG  
50cm SOLLEBELLE gewaschen  
24cm LÄTTUNG  
5cm GF-PLATTE
- ③ — NICHTTRAG. MWK k=1.72 W/m<sup>2</sup>K  
15cm INERPUTZ  
10cm ZWISCHENWÄNDEN  
15cm INERPUTZ

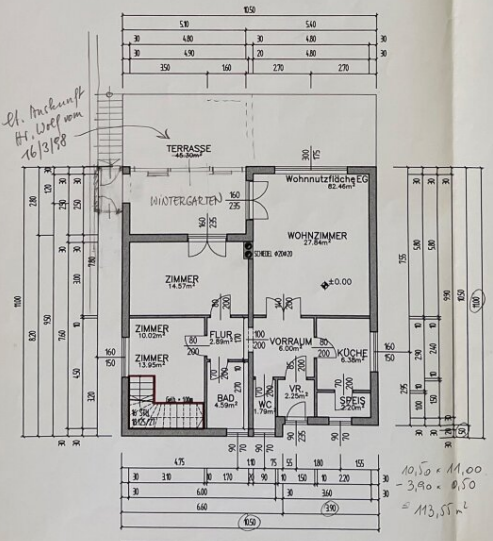
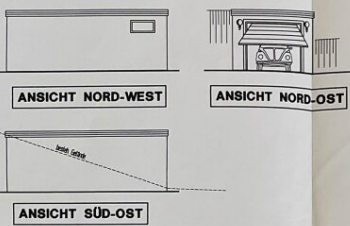


SCHNITT A - B

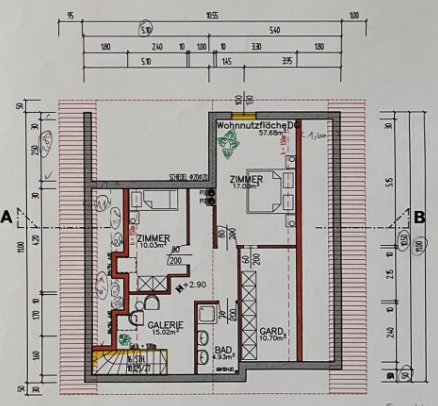


GARAGE

- ① — FUNDAMENT GARAGE  
15cm RÖHLENDIG  
PRE-FABE  
15cm in Prim. LANTERAGGREGAT  
5cm BIL. ESTRICH in Gestein  
BOHRENDIG
- ② — WÄNDAUFBAU GARAGE  
20cm AUSSENPUTZ  
25cm SCHÜTTEN-PMK  
15cm INERPUTZ
- ③ — GARAGEDÄCKE mit Begrünung  
15cm BEDECKPUTZ  
DECKE in Stahl  
50cm ÜBERLÄTTUNG  
VORANSTRICH  
AGGREGATSTREIFEN  
AGGREGATSTREIFEN  
WÄRMESCHUTZBAHN  
FL. ESTRICH  
50cm DRÄNNSCHICHT  
FL. ESTRICH  
15cm PLANIERGEBÄHRT



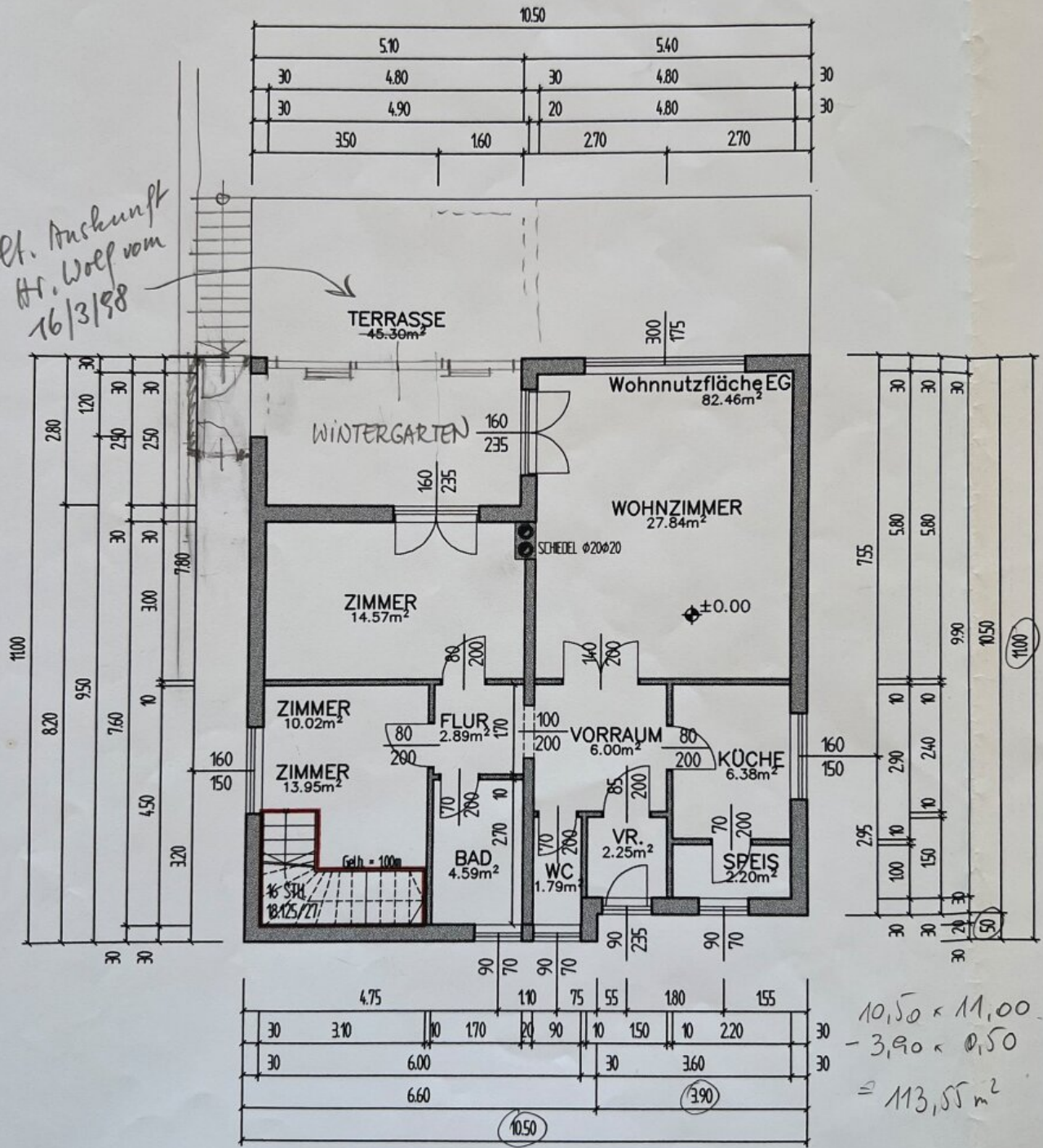
ERDGESCHOSS



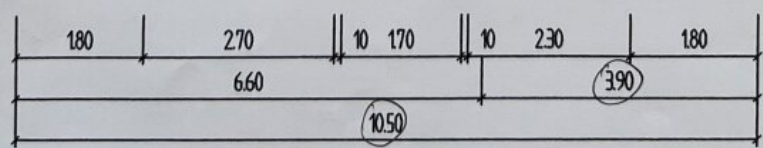
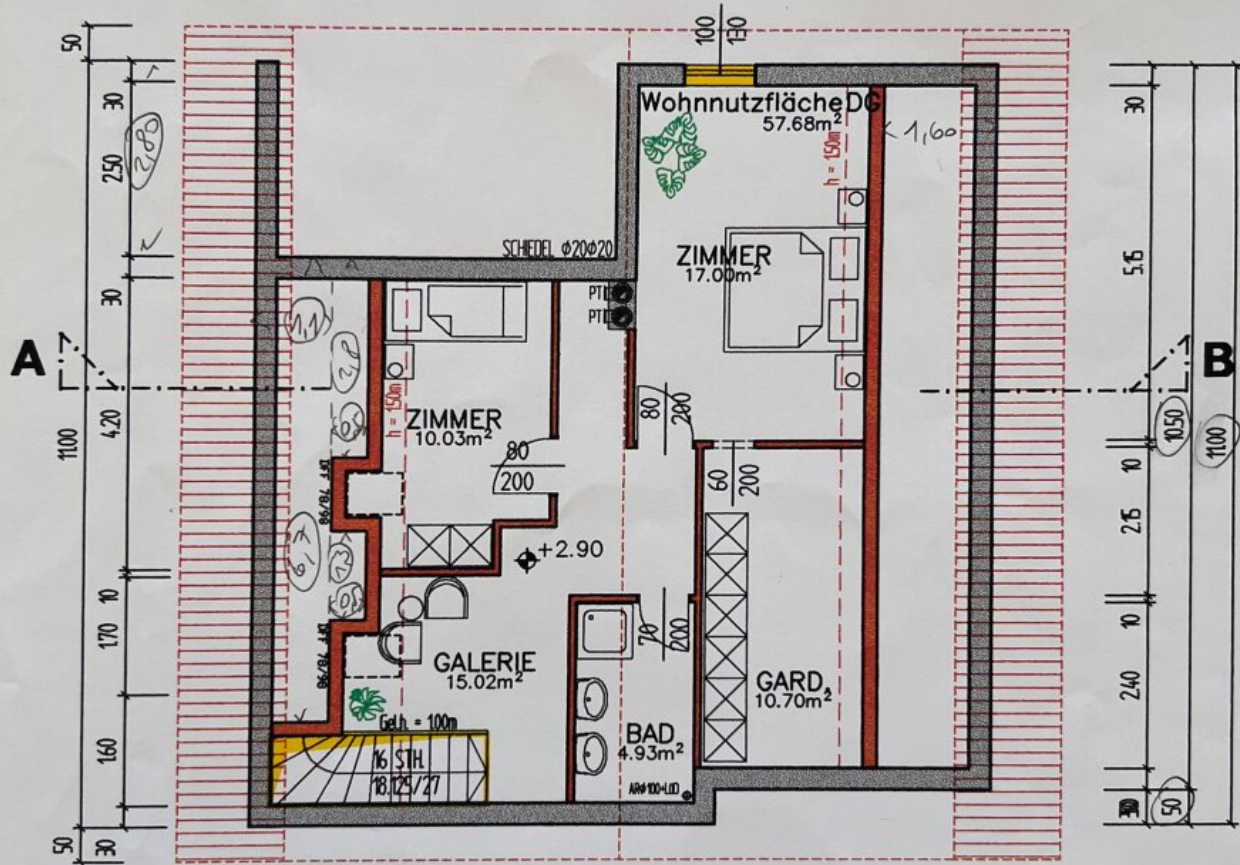
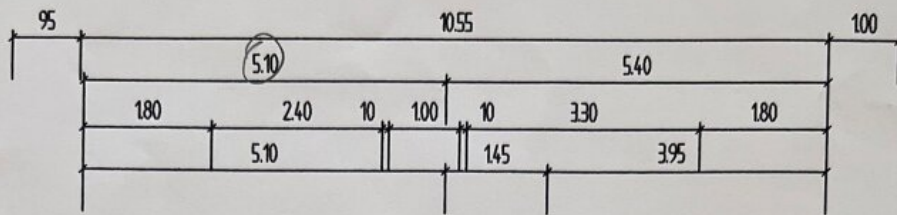
DACHGESCHOSS

- 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 0,50
- 5,10 x 0,80

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

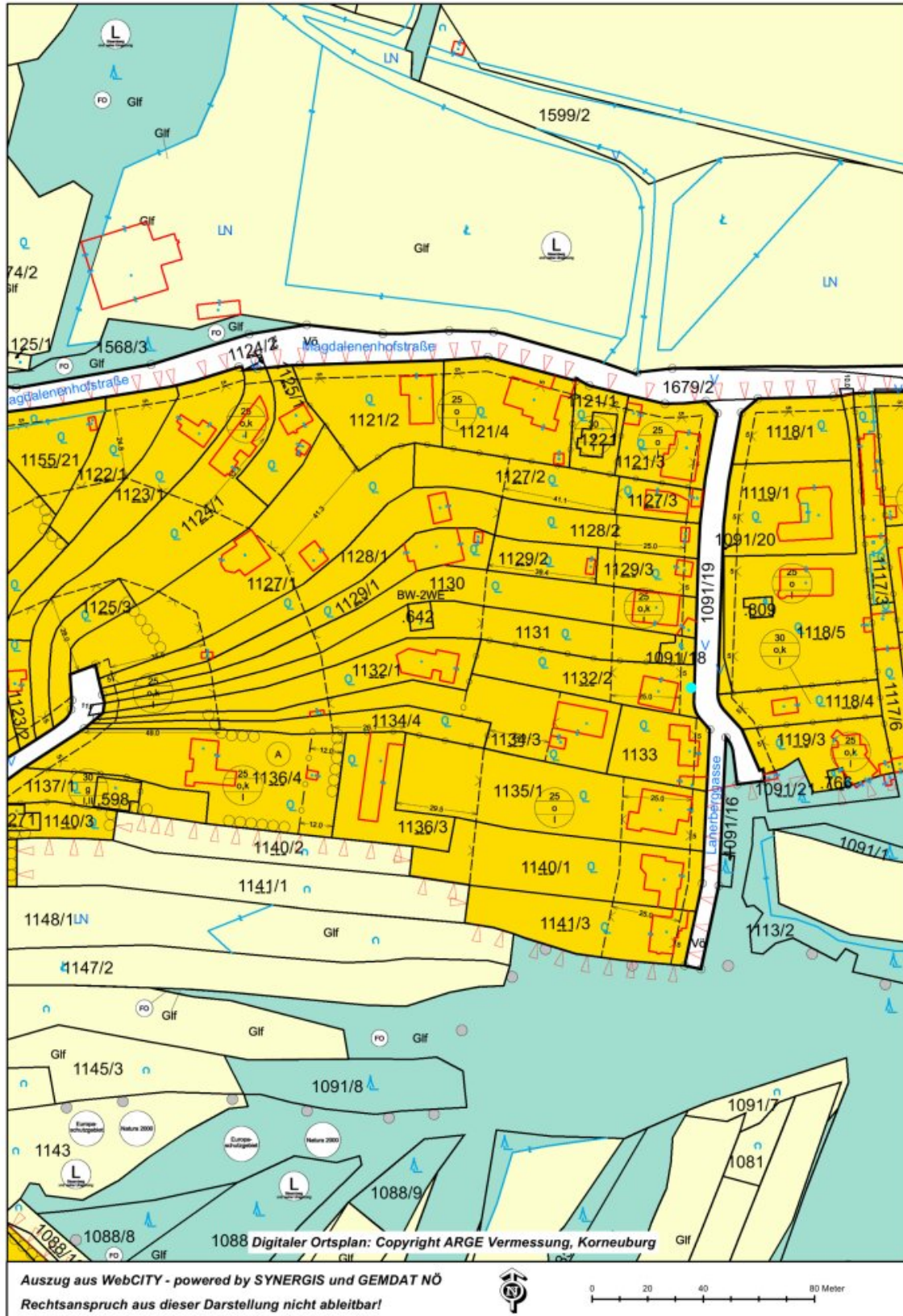


**ERDGESCHOSS**



- 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

**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 Grundstück in der Lanerberggasse ist EIGENGRUND und bietet einen wunderbaren Fernblick Richtung Klosterneuburg.

Das darauf befindliche - SANIERUNGSBEDÜRFTIGE - Haus dem Baujahr 1983, war ursprünglich nur eingeschößig konzipiert. In den Jahren 1995-2000 wurde es aufgestockt und somit um die Dachgeschoßebene erweitert. Zusätzlich wurde eine Garage gebaut.

Mit ihrem Fernblick über Klosterneuburg und ihrer einzigartigen Lage im schönsten Teil von Langenzersdorf, ist diese Liegenschaft eine echte Rarität.

Die Wohnfläche von ca. 140m<sup>2</sup> 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. 1.186m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 140m<sup>2</sup>
- 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**
- Zustand sanierungsbedürftig

## **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:**

€ 697.000.- (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