

**2-Zimmerwohnung neu, Langholzfeld, unschlagbarer  
Neubaupreis + provisionsfrei!**



**Objektnummer: 7879/341**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Art:</b>             | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>            | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 4061 Langholzfeld                        |
| <b>Baujahr:</b>         | 2027                                     |
| <b>Zustand:</b>         | Erstbezug                                |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 50,21 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Bäder:</b>           | 1  |
| <b>WC:</b>              | 1  |
| <b>Terrassen:</b>       | 1  |
| <b>Garten:</b>          | 11,70 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Keller:</b>          | 6,62 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | <b>A+</b> 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 263.000,00 €                             |
| <b>Infos zu Preis:</b>  |  |

Kaufpreis ist exklusive Tiefgaragenstellplätze!

## Ihr Ansprechpartner



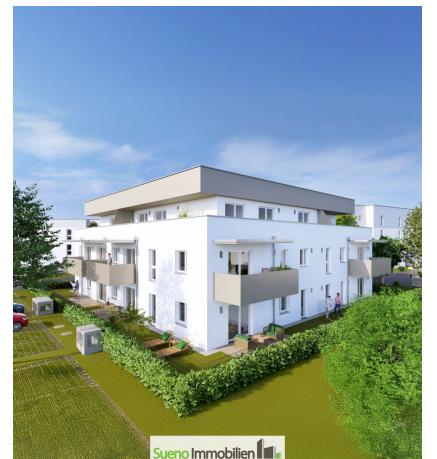
**Dr. Georg Traunwieser**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 660 6572707

H +43 660 6572707







**Erdgeschoss - Top 04**  
2-Zimmer-Wohnung









## Objektbeschreibung

**50 m<sup>2</sup> Wohnung mit Garten im Langholzfeld!**

**Ausführliche Unterlagen der Immobilie samt Pläne steht für Sie im Expose zur Verfügung.**

**Bitte folgen Sie der Anfragestrecke auf der SUENO-Website für den Download Expose - vielen Dank!**

Die Key-Facts dieses spannenden Projekts in Kürze:

- 2 Zimmer Wohnung
- 50,21 m<sup>2</sup> Wohnraum mit Garten
- barrierefrei
- Niedrigenergiestandard - HWB 23,5 kW/h/m<sup>2</sup>/a
- dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Raffstorekästen vorgesehen, Raffstore Behang auf Sonderwunsch
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- PV Anlage am Dach
- Luftwärmepumpe für Deckenkühlung im Sommer
- Perfekte Isolierung für Energie-Effizienz
- Parkettböden in den Wohnräumen, keramische Fliesen im Flur und Bad

- Raffstore auf der Loggia
- 2 Tiefgaragenplätze - Erwerb obligatorisch erforderlich ( 2 x EUR 25.000)
- Tiefgaragenplätze zur Nachrüstung auf E-Ladestation möglich (Leerverrohrung vorhanden)
- Günstige Heizkosten
- Balkone/Terrassen mit Leuchten ausgestattet
- Bad mit ultra flat Duschtasse
- verkehrsgünstige Lage - 350 m zur Haltestelle Wagram, Straßenbahnlinien 3 und 4
- weitere 2 - Zimmerwohnung im 1. OG (EUR 259.000 zzgl. EUR 50.000 für 2 KFZ Stellplätze) verfügbar
- UNSCHLAGBARER NEUBAUPREIS vom gemeinnützigen Wohnbauträger!

**ZENTRALES WOHNEN NEBEN DEM LANGHOLZFELDERWALD ZUM  
GENOSSENSCHAFTSPREIS!**

**SUENO IMMOBILIEN - wir erfüllen Wohnträume!**

**Ansprechperson: Dr. Georg Traunwieser - [georg.traunwieser@sueno.at](mailto:georg.traunwieser@sueno.at)**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap