

**3-Zimmerwohnung neu mit Garten, Langholzfeld,  
unschlagbarer Neubaupreis + provisionsfrei!**



**Objektnummer: 7879/342**

**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>	78,11 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	53,48 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<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

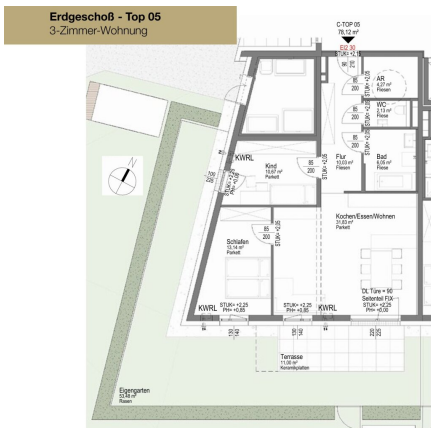
H +43 660 6572707

Gerne stehe ich  
Verfügung.

zur







Übersicht Top 05

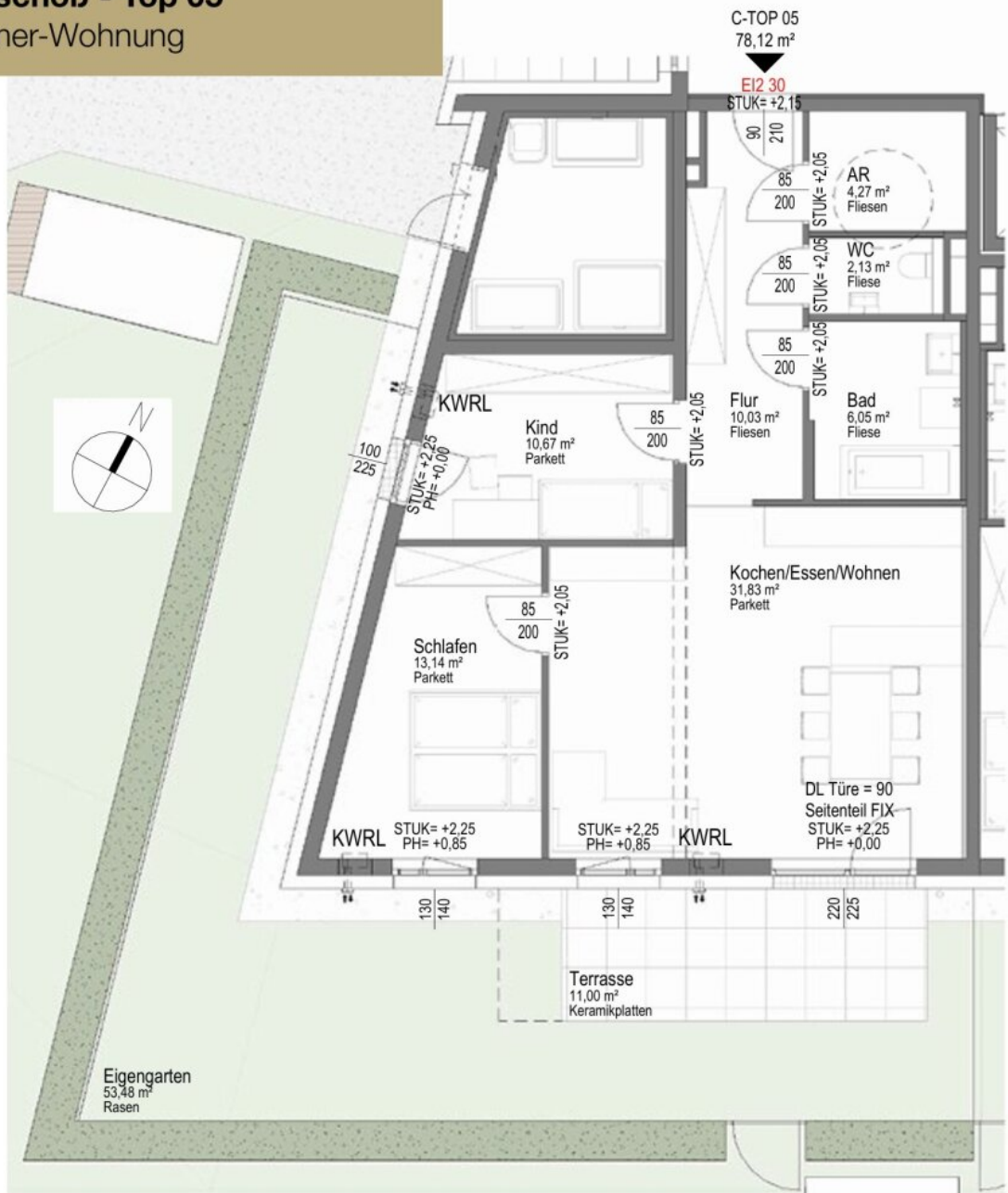


Grundriss EG





**Erdgeschoß - Top 05**  
3-Zimmer-Wohnung



Übersicht Top 05

Grundriss EG



## Objektbeschreibung

**78 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:

- 3 Zimmer Wohnung
- 78,11 m<sup>2</sup> Wohnraum mit 53 m<sup>2</sup> 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 und Badewanne
- verkehrsgünstige Lage - 350 m zur Haltestelle Wagram, Straßenbahnlinien 3 und 4
- weitere 3-Zimmerwohnungen im EG, 1. OG und im DG 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