

Erstbezug 2-Zi Wohnung mit Garten, Terrasse & Garage in Langenlois



Objektnummer: 1939/217291

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3550 Langenlois
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	62,88 m²
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	264.000,00 €
Betriebskosten:	179,80 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

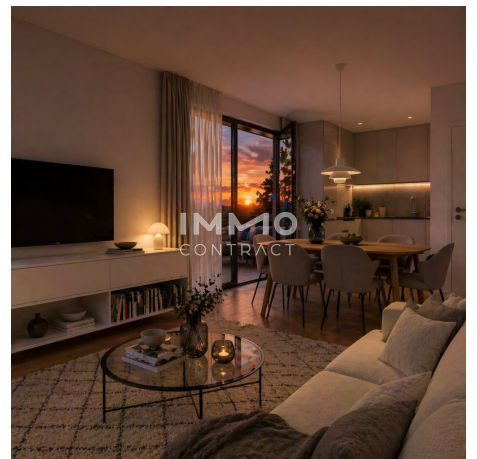


Doris Schneider-Hiesberger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Gartenaugasse 5









Verkaufsplan
Adresse: 3550 Langenlois, Kaserngasse 18

15.09.2025 | Baufrüher: vivit living GmbH | +43 2742 4481-800 | office@vivit-living.at | Plan- und optische Änderungen vorbehalten!
Planmaße / Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der bauüblichen Einreichplanung. Naturmaße können geringfügig abweichen) und für die Bestellung von Einbaumöbeln nicht geeignet.
Die eingezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration. Bei Widersprüchen zwischen den Verkaufsplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) gelten die Inhalte der BAB.

Fiesenbelag Parkett Plattenbelag Kies/Schotter

0 m 5 m



TOP 2 I HAUS 1, EG

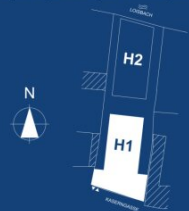
RAUMAUFTEILUNG*

1	Vorraum	5,54 m²
2	WC	1,85 m²
3	Bad	5,46 m²
4	Büro	8,61 m²
5	Kochinsel	4,52 m²
6	Wohnzimmer	18,63 m²
7	Zimmer 1	11,59 m²
Gesamtfläche		56,20 m²

AUSSENBEREICHE*

8	Terrasse	8,19 m²
9	Eigengarten	57,98 m²
10	Kellerabteil	2,50 m²

* Flächen lt. Einreichplanung. Naturmaße können geringfügig abweichen.
Angabe der Flächenangaben sind reine Bodenflächen.
Allfällige Nutzungseinschränkungen durch Dachüberlängen sind nicht berücksichtigt.



M

WET GEMEINSAM. BESSER. BAUEN.

Objektbeschreibung

WOHNEN in Abschlagsnähe zu GOLF, WEIN und KULTUR

Im Herzen von Langenlois entsteht ein Wohnprojekt, das Ruhe, Genuss und urbanes Leben auf besondere Weise verbindet. Hier genießen Sie nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch ein einzigartiges Lebensgefühl – in unmittelbarer Nähe zu erstklassigen Golfmöglichkeiten, renommierten Weingütern und einem vielfältigen Kulturangebot.

Die exklusiven Eigentumswohnungen kombinieren zeitgemäße Architektur mit hochwertiger Ausstattung und nachhaltigen Energiekonzepten. Großzügige Grundrisse, offene Wohnküchen und lichtdurchflutete Räume schaffen ein modernes Zuhause mit besonderem Wohlfühlfaktor.

Besondere Ausstattungsmerkmale wie Bad en Suite, begehbare Schrankräume, großzügige Dachterrassen bis zu 33 m² sowie private Gärten bis zu 71 m² bieten zusätzlichen Komfort und viel Freiraum für individuelle Wohnräume. Edles Parkett, elegante Fliesen und die Vorbereitung für Klimageräte im Dachgeschoß sorgen für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Nachhaltige Fernwärme, eine Photovoltaikanlage sowie begrünte Dächer unterstreichen den zukunftsorientierten Charakter des Projekts.

Die Tiefgarage mit optionalen E-Ladestationen rundet das moderne Wohnkonzept perfekt ab. Zu jeder Wohnung ist ein PKW-Stellplatz verpflichtend zu erwerben. Die Preise liegen zwischen EUR 22.500 und EUR 24.500 (barrierefrei). Dank vorbereiteter E-Leerverrohrungen können E-Ladestationen jederzeit nachgerüstet werden.

Das Neubau-Projekt im Überblick

- Gesamt 35 Wohneinheiten, zwei bis fünf Zimmer
- Wohnflächen von ca. 36 m² bis 118 m²
- Freiflächen in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien bei jeder Wohnung
- Tiefgarage mit Liftzugang und optionalen E-Ladestationen

- Der Verkauf erfolgt provisionsfrei

Ausstattungs Highlights

- Edle Parkettböden in allen Wohnräumen
- Moderne Fliesen (30 × 60 cm) in den Bädern
- Fußbodenheizung mit Fernwärme für gleichmäßige und angenehme Wärme
- Elektrischer außenliegender Sonnenschutz
- Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung
- Vorbereitung für Klimageräte im Dachgeschoß
- Weinkeller mit eigenem Weinfach
- Yogaraum
- Eigenes Kellerabteil für jede Wohnung vorgesehen
- Kinderspielplatz
- Fahrradabstellräume

Lage

Leben, wo Genuss und Freizeit zuhause sind

Die Lage verbindet urbanes Leben mit dem besonderen Lebensgefühl der Weinregion. Nur wenige Schritte trennen Sie vom historischen Kornplatz, der besonders am Wochenende mit seinem beliebten Wochenmarkt zum Treffpunkt für Genießer wird.

Die Region rund um Langenlois zählt zu den bedeutendsten Weinlandschaften Österreichs. Renommierter Weingüter, gemütliche Heurige und zahlreiche Veranstaltungen rund um den Wein machen Genuss hier zum festen Bestandteil des Alltags.

Auch Golfliebhaber kommen voll auf ihre Kosten: Mehrere attraktive Golfplätze der Region sind in kurzer Zeit erreichbar und machen spontane Abschlüsse ebenso möglich wie entspannte Golftage im Grünen.

Weiters bietet Langenlois ein vielfältiges kulturelles Leben. Konzerte, Theater, Festivals und traditionelle Veranstaltungen verwandeln die Stadt das ganze Jahr über in einen lebendigen Treffpunkt für Kultur und Begegnung.

Die umliegende Landschaft lädt zu Radfahren, Wandern und zahlreichen weiteren Freizeitaktivitäten ein – eingebettet in eine der schönsten Weinregionen Österreichs.

Dieses Zuhause schenkt Ihnen mehr als nur Wohnraum - es verbindet modernes Wohnen mit der besonderen Lebensqualität einer Region, in der Golf, Wein und Kultur nur einen Schlag entfernt sind.

Die hervorragende Zentrums Lage bietet höchsten Wohnkomfort: Sämtliche Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen sind bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Visualisierungen von ©Zoom VP / SQUAREBYTES

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap