

++ Südseitige Wohlfühloase mit TG?Platz am Fuße des Bisamberg I MB IMMOBILIEN ++



offenes Wohnen KI Sonne

Objektnummer: 4581

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1992
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,84 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	280,20 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















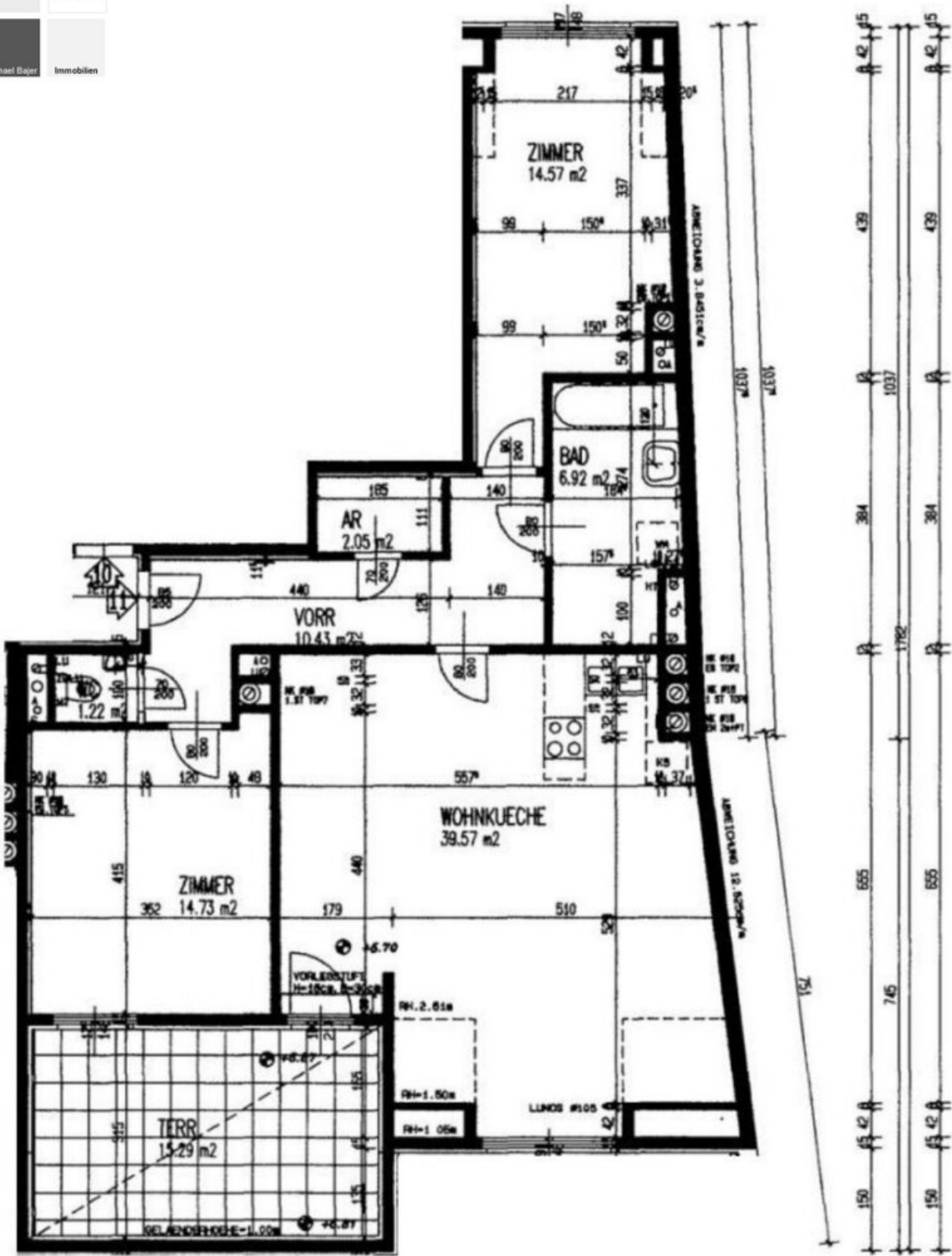
MB
Michael Adler Immobilien

Ihre Maklerin im Wienerwald!

Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at

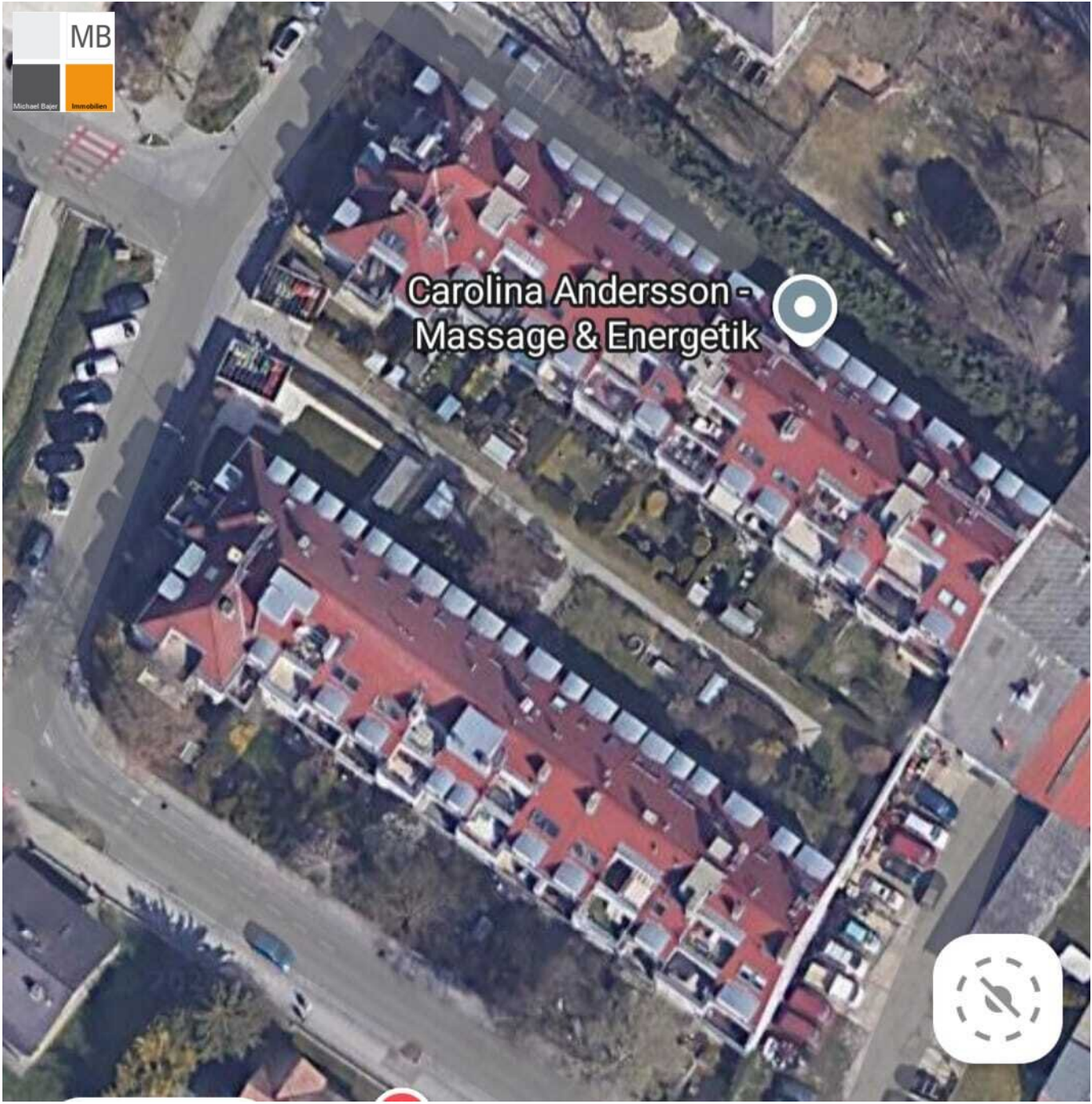
Mehr Leistung. Mehr Mensch.







Carolina Andersson -
Massage & Energetik



Objektbeschreibung

Licht. Luft. Lebensgefühl!

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als vier Wände. Diese helle südseitige Wohnung mit super Infrastruktur verbindet das Gefühl von Freiheit mit der Geborgenheit eines warmen Rückzugsortes. Hier beginnt jeder Tag mit Licht, Weite und einem Hauch Natur.

?? Sonnenterrasse – Ihr persönlicher Platz über den Dächern:

Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens mit einer Tasse Kaffee auf Ihrer großen Terrasse stehen, die ersten Sonnenstrahlen einfangen und den Blick über die Umgebung schweifen lassen. Abends wird dieser Platz zum Lieblingsort für entspannte Stunden, gute Gespräche und kleine Auszeiten vom Alltag.

? Offenes Wohnen – Raum für Leben, Lachen und Genuss:

Der großzügige Wohn/ Ess/ Kochbereich ist das Herzstück der Wohnung. Offen, hell und einladend – perfekt für Menschen, die gerne kochen, Gäste empfangen oder einfach das Gefühl von Weite lieben. Hier verschmelzen Alltag und Wohlfühlen zu einem harmonischen Ganzen. Außenrollläden sind elektrisch auch über APP bedienbar und die Heizung auch; extrem praktisch wenn man vom Winterurlaub heimkommt in die warme Stube :-)

Betriebskosten monatlich inkl. Garage + Steuern: EUR 280

Rücklagen inkl. Steuern: EUR 132

? Tiefgaragenplatz inklusive – Komfort, der jeden Tag Freude macht:

Ein eigener Tiefgaragenplatz im Eigentum sorgt dafür, dass Sie jederzeit entspannt ankommen. Kein Suchen, kein Stress – einfach parken und zuhause sein.

? Alles in Gelnähe – entspannt leben, flexibel bleiben:

Der Bahnhof ist nur wenige Schritte entfernt und macht spontane Ausflüge oder tägliches Pendeln angenehm unkompliziert. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

- BILLA und weitere Einkaufsmöglichkeiten
- Mehrere Schulen und Kinderbetreuung

- Ein gemütliches Café für kleine Genussmomente
- Allgemein? und Fachärzte in unmittelbarer Nähe

? Natur & Stadt – die perfekte Balance:

Die Nähe zum Bisamberg schenkt Ihnen Natur direkt vor der Haustür, während die A22 und die Öffis eine schnelle Verbindung in die Stadt ermöglichen. Ein Wohnort, der Ruhe und Urbanität auf wunderbare Weise vereint. Genießen Sie idyllische Wanderwege in den Wäldern des Bisambergs. Für Ihren Wellness/Freizeitspaß sorgt unter Anderem das in der Nähe liegende Erholungsgebiet Seeschlacht.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause im Speckgürtel von Wien sichern!

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:06764554267)

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap