

## **Leistbares Wohnen in Langenzersdorf – Moderne Doppelhaushälfte in hochwertiger Ausführung**



**Objektnummer: 2153/121**

**Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2103 Langenzersdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	120,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	181,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Berger**

Merlin Real Estate Group GmbH  
Walfischgasse 14  
1010 Wien

T +43 676 963 55 85

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



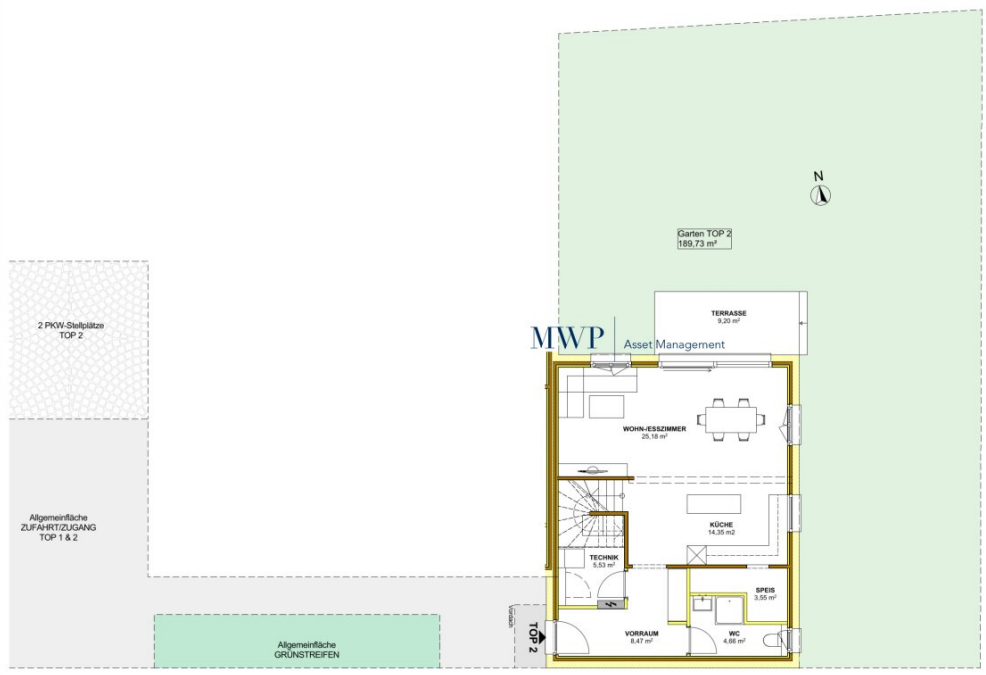




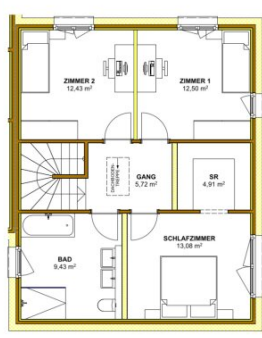
# Verkaufsplan - TOP 2



LAGEPLAN



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Langenzersdorf entsteht dieses moderne Neubauprojekt mit insgesamt vier Doppelhäusern und somit acht Wohneinheiten, das zeitgemäßes Wohnen mit hoher Bauqualität und durchdachter Architektur vereint.

Die Häuser, welche sich auf einem **Baurechtsgrund** befinden, werden in nachhaltiger Holzrahmenbauweise von einem etablierten österreichischen Familienunternehmen errichtet, das seit über 30 Jahren erfolgreich am Markt tätig ist und für Qualität, Energieeffizienz sowie langlebige Bauweise steht.

Jede Einheit überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung mit vier bis fünf Zimmern und eignet sich ideal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Großzügige Fensterflächen schaffen helle, freundliche Wohnräume und sorgen für ein angenehmes, modernes Wohnambiente.

Bei der Ausführung wurde besonderer Wert auf eine hochwertige und energieeffiziente Ausstattung gelegt.

Eine moderne Wärmeschutzfassade, eine effiziente Luftwärmepumpe des Herstellers Vaillant sowie eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen gewährleisten ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Hochwertige, dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster tragen zusätzlich zur Energieeffizienz bei, während außenliegende, elektrisch betriebene Rollläden bei sämtlichen Fenstern und Terrassentüren für Komfort und Beschattung sorgen.

Die großzügigen Raumhöhen von rund 270 cm im Erdgeschoss unterstreichen das offene und hochwertige Wohngefühl.

**Das hier angebotene Haus 2 ist eine Doppelhaushälfte und misst ca. 120,66m<sup>2</sup>  
Wohnfläche | ca. 181,29m<sup>2</sup> Garten | ca. 9,20m<sup>2</sup> Terrasse | 4x Zimmer | mtl.  
Baurechtszins ca. 174 €**

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 450.000 € zzgl. Kaufnebenkosten - provisionsfrei!**

Die Häuser werden in **belagsfertiger Ausführung** übergeben. Eine schlüsselfertige Herstellung ist gegen Aufpreis möglich und bietet zusätzliche Flexibilität bei der individuellen Gestaltung..

## - Auf einen Blick -

- Neubauprojekt mit 4x Doppelhäusern (8x Einheiten)
- 4–5 Zimmer pro Haus
- hochwertige und energieeffiziente Bauweise
- Fußbodenheizung & Wärmepumpe
- elektrische Außenrollläden
- großzügige Raumhöhen im EG
- 2x KFZ-Stellplätze je Einheit
- belagsfertige Ausführung (schlüsselfertig optional)
- sehr geringer Baurechtszins
- geplante Fertigstellung: **Q1 2027**
- jeweils **2 KFZ-Stellplätze pro Einheit**
- private Gartenflächen je Haus
- durchdachte Außenanlagen

Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen **1,5 % zzgl. 20 % USt.** und beinhalten die Erstellung des Kaufvertrags, die Geldwäscheprüfung sowie die treuhändische Abwicklung. Pfandrechtliche Sicherstellungen für die finanzierende Bank werden – sofern erforderlich – gesondert verrechnet.

Die Anschlusskosten für Wasser, Kanal und Strom belaufen sich auf **€ 7.980,-** und sind gesondert an den Bauträger zu entrichten.

## Lage & Infrastruktur

Das Projekt befindet sich in attraktiver Wohnlage von Langenzersdorf – einer der gefragtesten Wohngegenden im nördlichen Wiener Umland.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und ausgezeichneter Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv: Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Langenzersdorf überzeugt durch seine Nähe zur Donau, weitläufige Grünflächen und ein hohes Maß an Lebensqualität. Gleichzeitig ist die Wiener Stadtgrenze in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend – sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto. Über die nahegelegenen Verkehrsknotenpunkte gelangen Sie rasch nach Wien sowie in die umliegenden Regionen.

### **Interesse geweckt?**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Thomas Berger** unter **0676 / 963 55 85** sowie **tberger@merlinreal.com** gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Projektinformationen erhalten Sie auf Anfrage.

Die abgebildeten Visualisierungen dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung. Das tatsächliche Endprodukt kann von diesen Bildern abweichen. Das auf den Visualisierungen sichtbare Mobiliar ist nicht im Preis enthalten. Die tatsächliche Ausstattung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die endgültigen Flächen entnehmen Sie den letzten Plänen. Abweichungen von maximal 2-3 % in den Flächen sind im Toleranzbereich.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Bauträgers sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap