



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Ulrike Ostermann

☎ +43664/9107760

✉ ulrike.ostermann@smkimmo.at



EINFACH WUNDERSCHÖN - TRÄUMEN - GENIESSEN -
ENTSPANNEN!

Datum: 27. 08. 2025



Überblick

Objektnummer: 2417/9423
Vermarktungsart: Kauf
Objektart: Haus
Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Korneuburg
Ort: Langenzersdorf
Nähe: Klausgraben
Lage: Stadtrand
Beziehbar ab: nach Vereinbarung

Kosten

Kaufpreis: € 550.000,00

Beschreibung

GENIESSEN – RELAXEN – EINFACH IDYLLISCHE TRAURLAGE.

Alles vereint in einem neuen Klein-Einfamilienhaus in Langenzersdorf, welches sich im Klausgraben, einer schönen Wohngegend befindet.

Das Haus wurde 2017 auf einer Betonplatte von Fa. Mikrohaus in Komplett-Bauweise errichtet.

Es kann noch mit einem Stock bebaut werden. Die Dachkonstruktion ist ein Flachdach und wurde statisch so berechnet, dass man einen Stock aufbauen kann und von dem 1. Stock auf eine weitere Terrasse gelangt.

Im Haus befinden sich zwei Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit WC, Dusche und Waschbecken, getrennt vom Wohnraum, und die beiden Zimmer sind jeweils mit großen Glastüren ausgestattet.



Flächen

Wohnfläche:	ca. 36,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 752,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Schlafzimmer:	2
WC's:	1
Terrassen:	2
Terrassenfläche:	ca. 50,00 m ²

Detaildaten

Baujahr:	ca. 2017
Alter:	Neubau
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze in Garage:	1,00
-------------------------------	------

Heizung

Heizung:	Elektrisch
Elektroheizung:	Ja
Klimatisiert:	Ja
Klimanlage (zentral):	Ja
Heizwärmebedarf:	69.58 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	C

Das Highlight ist die wunderschöne Wohnküche, die mit großen Glas-Schiebetüren einen Freiraum auf die uneinsehbare Terrasse bietet.

Die Küche ist komplett mit Geschirrspüler, Backrohr (Ceran-Kochfeld) sowie einer Kühl-Gefrierkombination eingerichtet, die sich harmonisch in den Wohnbereich eingliedert.

Alle Fenster und Türen sind mit Rollläden und Fliegenschutzgittern versehen. Beheizt wird das Haus mit Infrarot-Paneelen auf Strombasis. Eine Senkgrube befindet sich am Grundstück.

Das ganze Grundstück ist ein Hanggrundstück und bepflanzt. Der Ausgang zum Haus erfolgt über eine Treppe. Beim Eingang ist eine Garage vorhanden.

Eine Klimaanlage bietet im Sommer eine angenehme Kühle, jedoch findet man ein schattiges Plätzchen auf dem Grundstück, welches in zwei Terrassen angelegt wurde.

Genießen Sie die erholsame Frische und die angenehme, gute Luft weg vom stressigen Alltagslärm – einfach relaxen und entspannen.

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Ostermann, Tel.: 0664/9107760, E-Mail: ulrike.ostermann@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!
WWW.SMKIMMO.AT

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9423



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand ^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at