



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



LASSEN SIE SICH DIESE RARITÄT NICHT ENTGEHEN!

Datum: 27. 09. 2025



Überblick

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Objektnummer: | 2417/9454 |
| Vermarktungsart: | Kauf |
| Objektart: | Haus |
| Bundesland: | Niederösterreich |
| Bezirk: | Korneuburg |
| Ort: | Langenzersdorf |
| Nähe: | Klausgraben |
| Lage: | Stadttrand |
| Beziehbar ab: | nach Vereinbarung |

Kosten

Kaufpreis: € 499.000,00

Flächen

Beschreibung

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.

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



| | |
|---------------------------|---------------------------|
| 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 |

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 Rollkästen 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 Aufgang 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 Platzerl 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.

EINFACH WUNDERSCHÖN - TRÄUMEN - GENIEßEN - 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/9454



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at

SMK **SMK Immo Treuhand GmbH**
Suchen Mieten Kaufen

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Mühsamer privater Immobilienverkauf!

Was ist, wenn Sie nicht mehr können?

www.smkimmo.at

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at

SMK Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!
Suchen Mieten Kaufen

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

SMK Immo Treuhand GmbH

Nervenzitgel gibt es nur bei den anderen.

Wir sind für Sie da!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

