

# FERTIGES NEUBAUPROJEKT \*\*\*\*REIHENHÄUSER IN STADTRANDLAGE\*\*\*\*



**Objektnummer: 18725**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Maria-Lanzendorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,85 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>	36,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,48
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Loibelsberger**

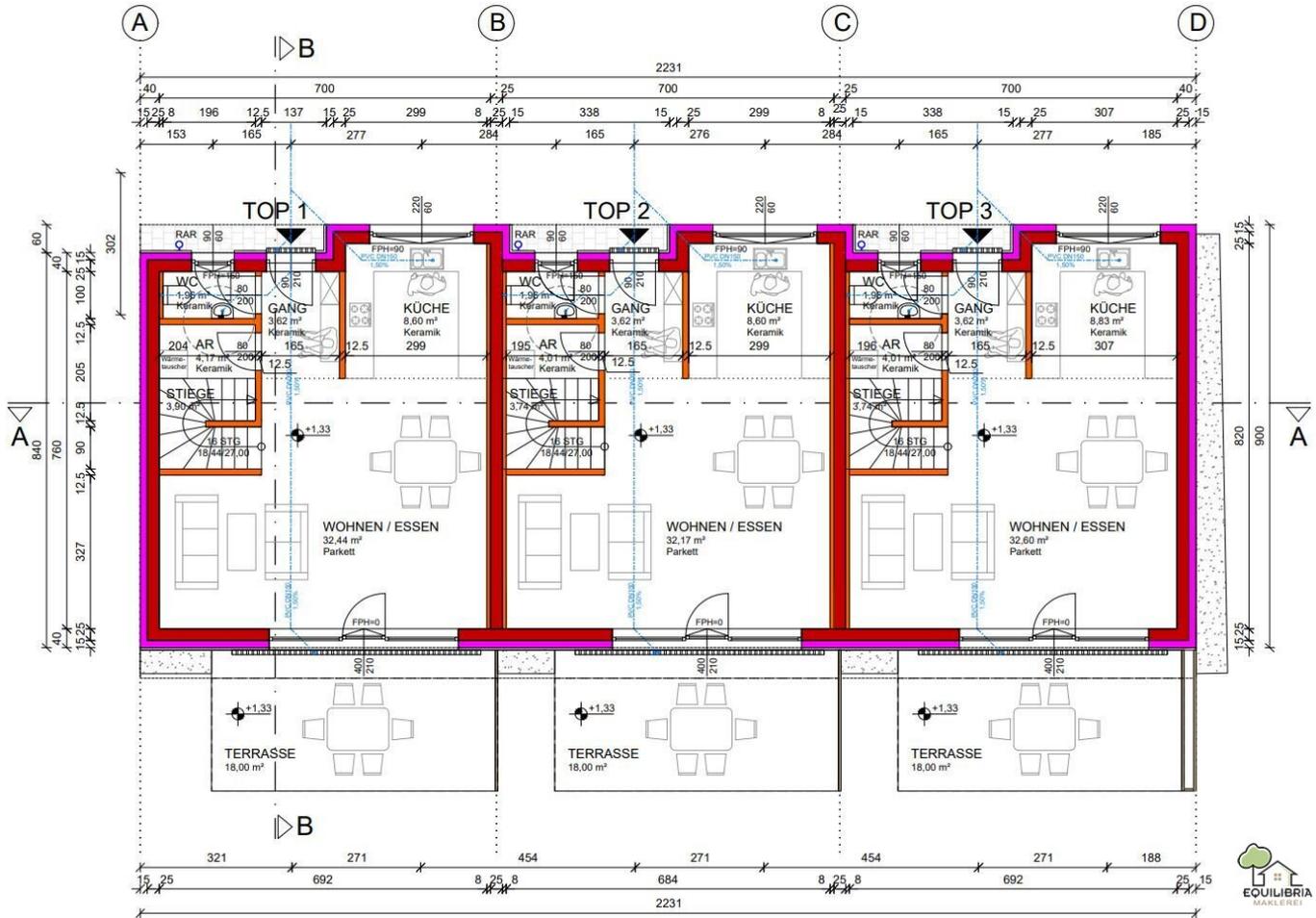
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

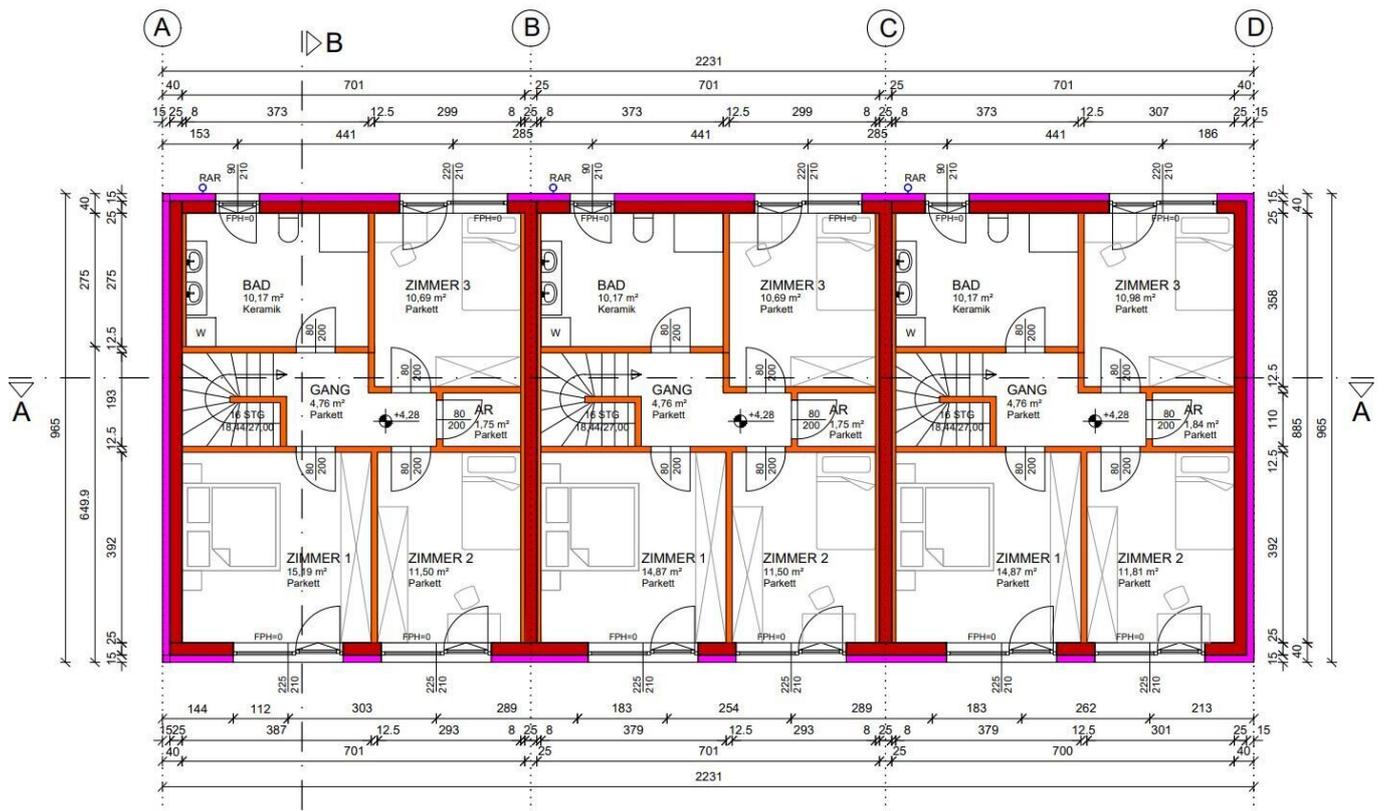




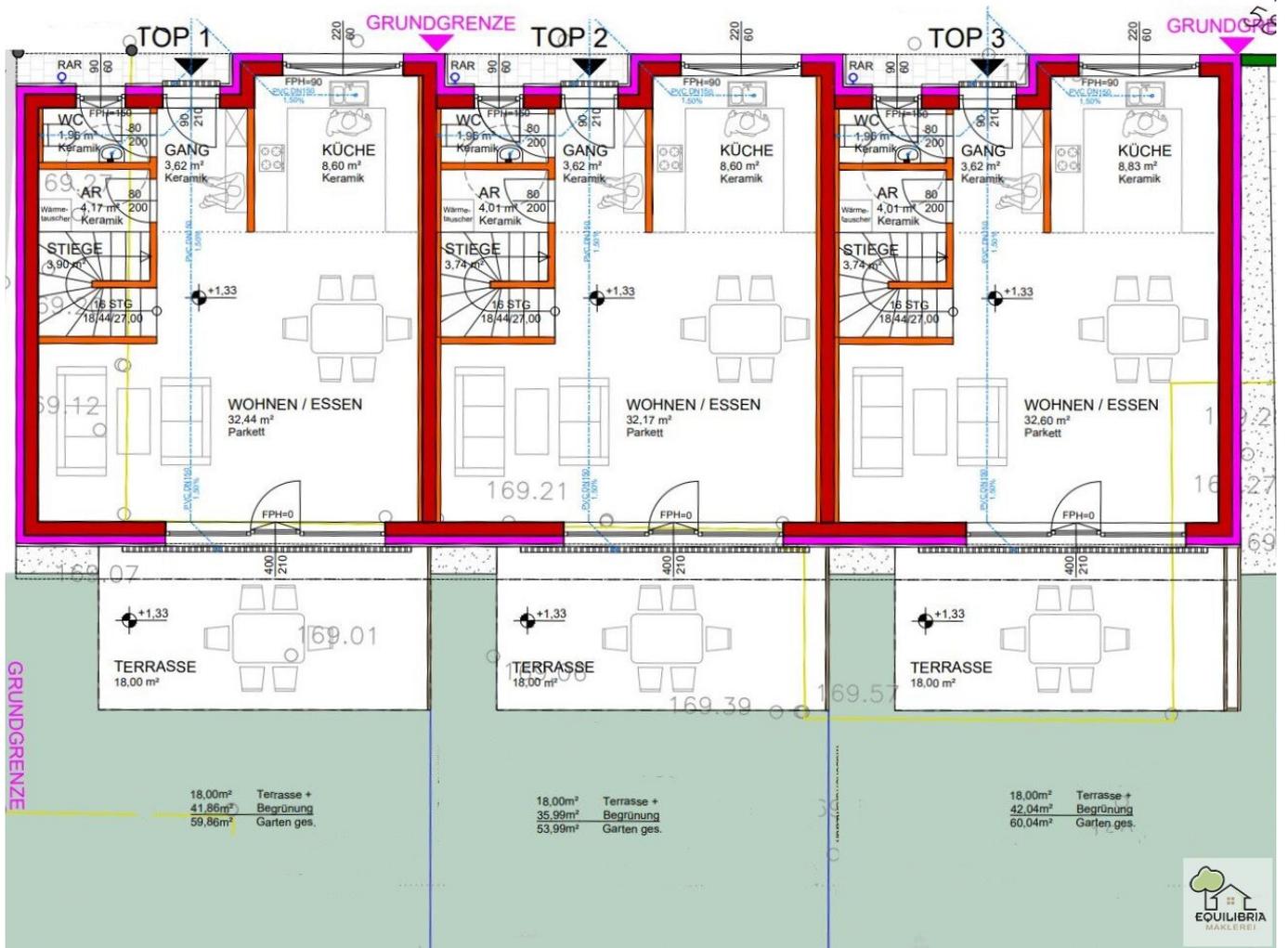


# GRUNDRISS OG TOP 1-3





B  
GRUNDRISS OG TOP 1-3



# Objektbeschreibung

**Reihenhäuser mit Garten in Stadtrandlage mit perfekter Anbindung.**

**Dieses** traumhafte **Reihenhaus** wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet, erstreckt sich über 2 Geschosse und verfügt über 3 **Schlafzimmer**, ein **großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche**, ein **großes** Badezimmer mit Tageslicht, 2 Abstellräume und 2 WC,s und werden im **belagsfertigen Zustand** verkauft.

**Eckdaten:**

- **Wohnfläche auf zwei Ebenen - ca. 104m<sup>2</sup>**
- **Eigengarten mit ca.54m<sup>2</sup>, (Terrasse ca. 18m<sup>2</sup>)**
- **2x Autoabstellplätze (im Kaufpreis inkludiert)**
- **Niedrigenergiehaus**
- **eine moderne und effiziente Luftwärmepumpe am Dach**
- **Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)**
- **die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung (mit Einzelraumregulierung)**
- **Zirkulationsleitung für Küche und Bad**
- **Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung**
- **Beschattung im Erdgeschoss durch außenliegende, elektrisch bedienbare Alu-Raffstores**

- **Beschattung im Obergeschoss durch elektrisch bedienbare Rollläden**
- **Frostsichere Außenarmaturen und Stromanschlüsse auf den Terrassen**
- 

#### **INFRASTRUKTUR:**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Großstadt Wien erlangt die Gegend um Maria Lanzendorf eine immer größere Beliebtheit.

- **Der Bus bringt Sie in ca. 25 min zur U1 Station Oberlaa**
- **Der Zug bringt Sie in nur 15 min am Wr. Hauptbahnhof**
- **In wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto die beiden Autobahnauffahrten.**
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und gute medizinische Versorgung prägen die Infrastruktur im nahen Umkreis.
- Tennis, Fußball, Reiten, Anbindung an regionale Radwege, Golf in den Nachbargemeinden.

#### **KAUFPREIS:**

**Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt:**

**Belagsfertig EUR 389.000,--**

**(Schlüsselfertig EUR 429.000,-)**

## **INTERESSE?**

Dann ersuche Ich Sie um Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

- Namen
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

**Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Martin LOIBELSBERGER gerne zur Verfügung!**

**Ich helfe Ihnen sehr gerne, eine für Sie geeignete Finanzierung für dieses Objekt zu finden und freue mich, Sie bis zum Notar begleiten und unterstützen zu dürfen.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap