# Traumhaftes Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung in Ruhelage

**Objektnummer: 5420/4730**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2326 Maria-Lanzendorf |
| **Baujahr:** | 2016 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 175,28 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 45,78 m² |
| **Keller:** | 30,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 750.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 300,00 € |
| **USt.:** | 30,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rudolf Rain-Chot**

Roderick Scherer Immobilien GmbH

RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN
*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz**

Seit über einem Jahrzehnt helfen wir Menschen dabei,
Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**

Vermittlung · Verwaltung · Management · Finanzierung · Bewertung · Ankauf · Investments · Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628

# Objektbeschreibung

## Modernes, hochqualitativ ausgestattetes Einfamilienhaus mit schönem Garten

**Hals über Kopf verliebt!** Dieses Einfamilienhaus wird Sie mit der fantastischen **Infrastruktur für die ganze Familie**, der **hochwertigen Ausstattung** und dem schön **ebenen Garten** im Handumdrehen überzeugen.

Eine **ausgezeichnete Raumaufteilung** ermöglicht eine angenehme Wohlfühlatmosphäre auf ca. **175 m2 Wohnfläche**: eine offene Küche mit Wohn- und Essbereich, drei getrennt begehbare Schlaf-/Arbeits- oder Gästezimmer, zwei Badezimmer und eine separate Toilette mit Handwaschbecken. **Großzügige Fensterfronten im Wohn- und Essbereich**, **hochwertige Materialien** und die **Fußbodenheizung** runden das angenehme Raumklima zusätzlich ab. Das Haus wird mittels **Luftwärmepumpe** beheizt.

+ Moderne Einrichtung im Preis enthalten

+ **Keller**

+ großzügige und **sonnige Terrasse**

+ **Fußbodenheizung**

+ 2 **überdachte Stellplätze** vor dem Haus

Genießen Sie Ruhe und Sonnenstunden auf der **Terrasse**.

Ihre Autos stehen im Sommer sonnengeschützt und im Winter witterungssicher unter dem Carport, welches direkt mit dem Haus verbunden ist und somit auch den Eingangsbereich überdacht. Das Haus wurde harmonisch an das Umfeld angepasst, sodass sich die Liegenschaft stilvoll der **schönen Landschaft und der familiären Wohngegend** angleicht.

**Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 535 8 535. Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Rudolf Rain-Chot**, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Wien.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl

von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap