TOP REIHENHAUS IN STADTRANDLAGE

Objektnummer: 18842

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,37 m²
Nutzfläche:	108,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	54,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

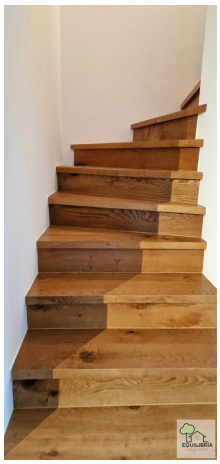
Ihr Ansprechpartner

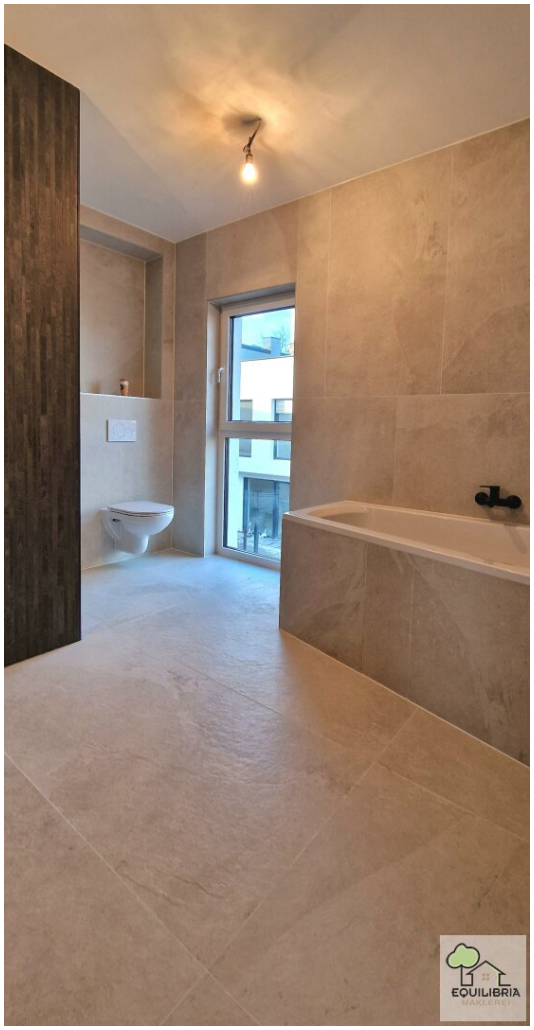
Martin Loibelsberger

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

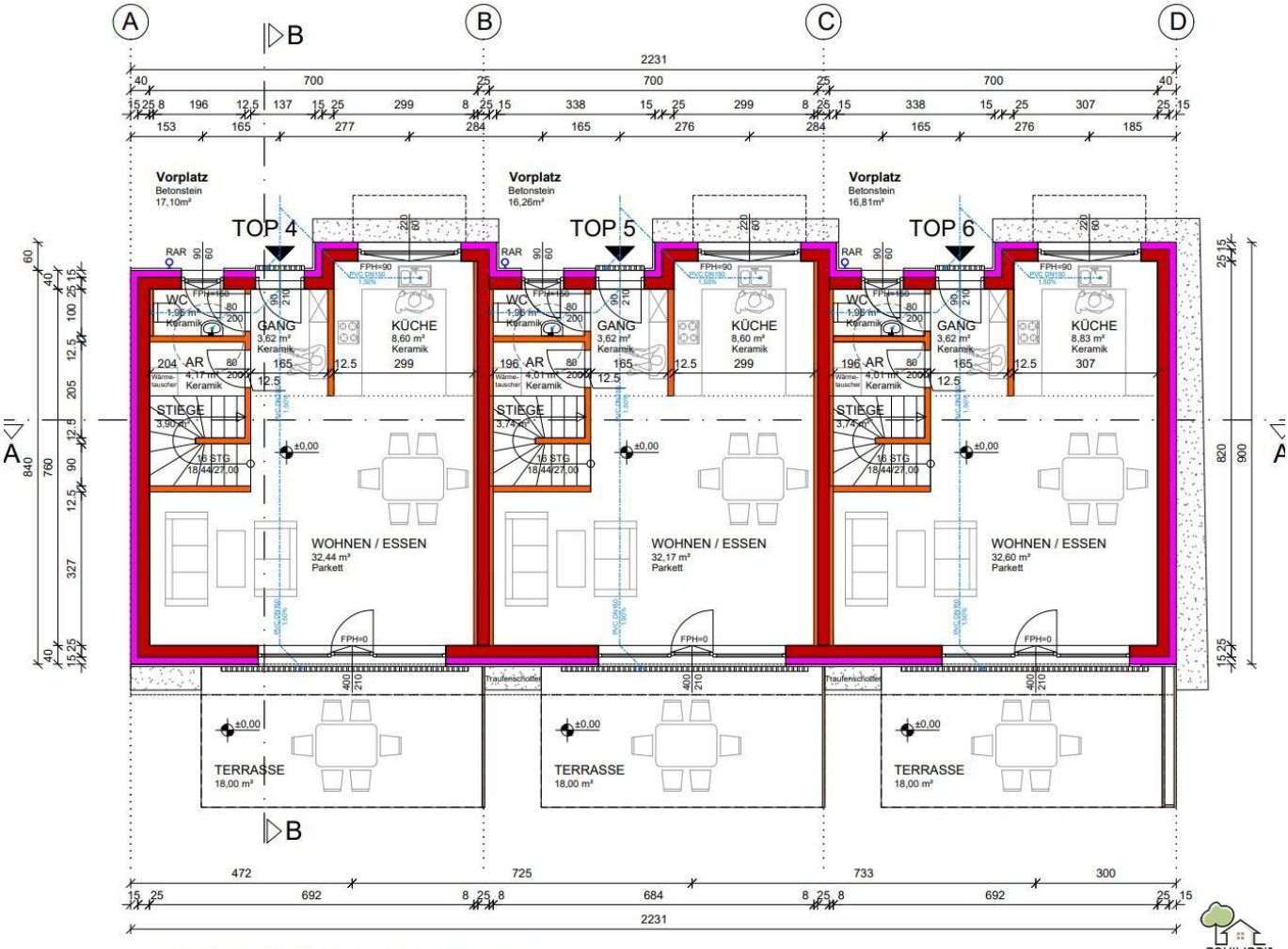
EQUILIBRIA

EQUILIBRIA

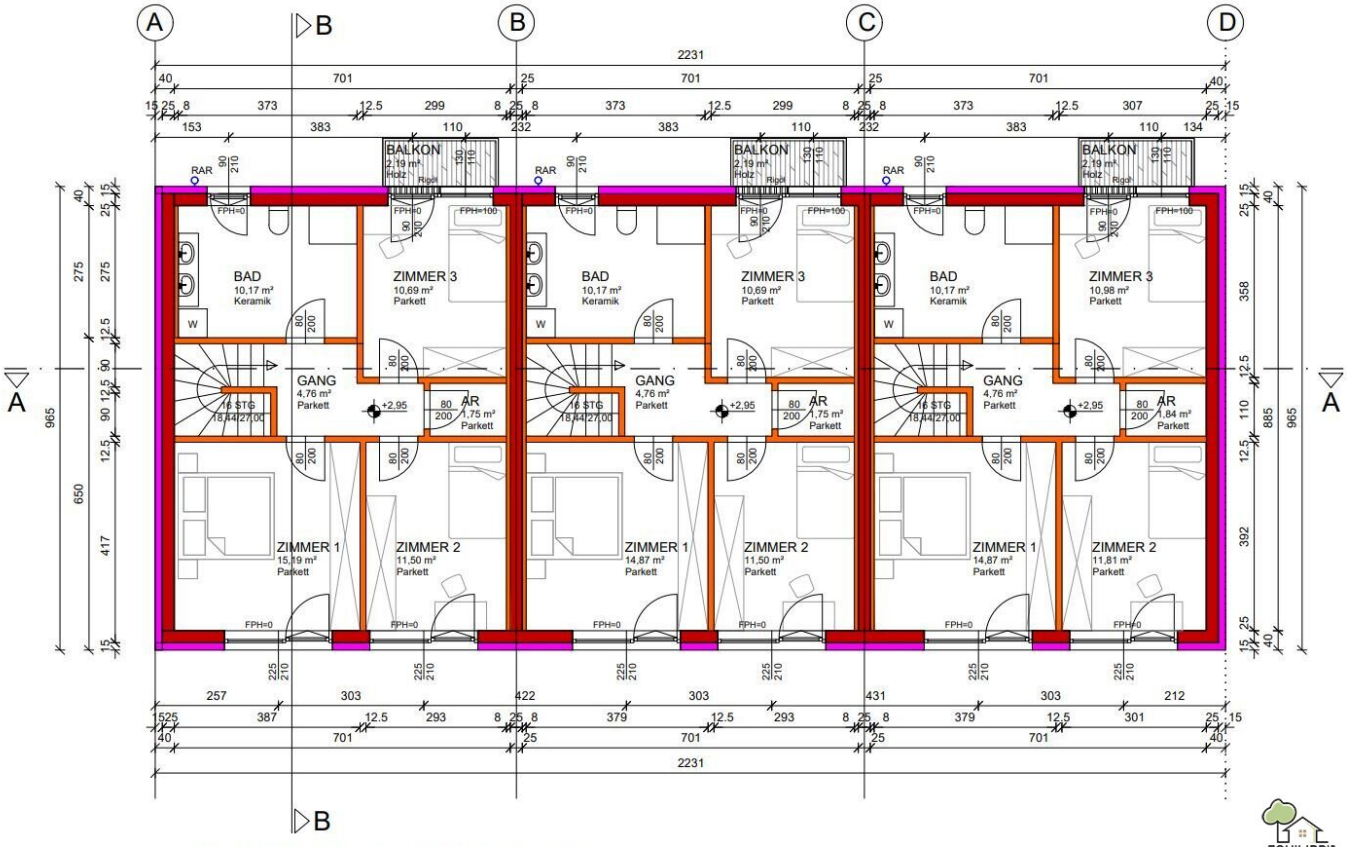



EQUILIBRIA

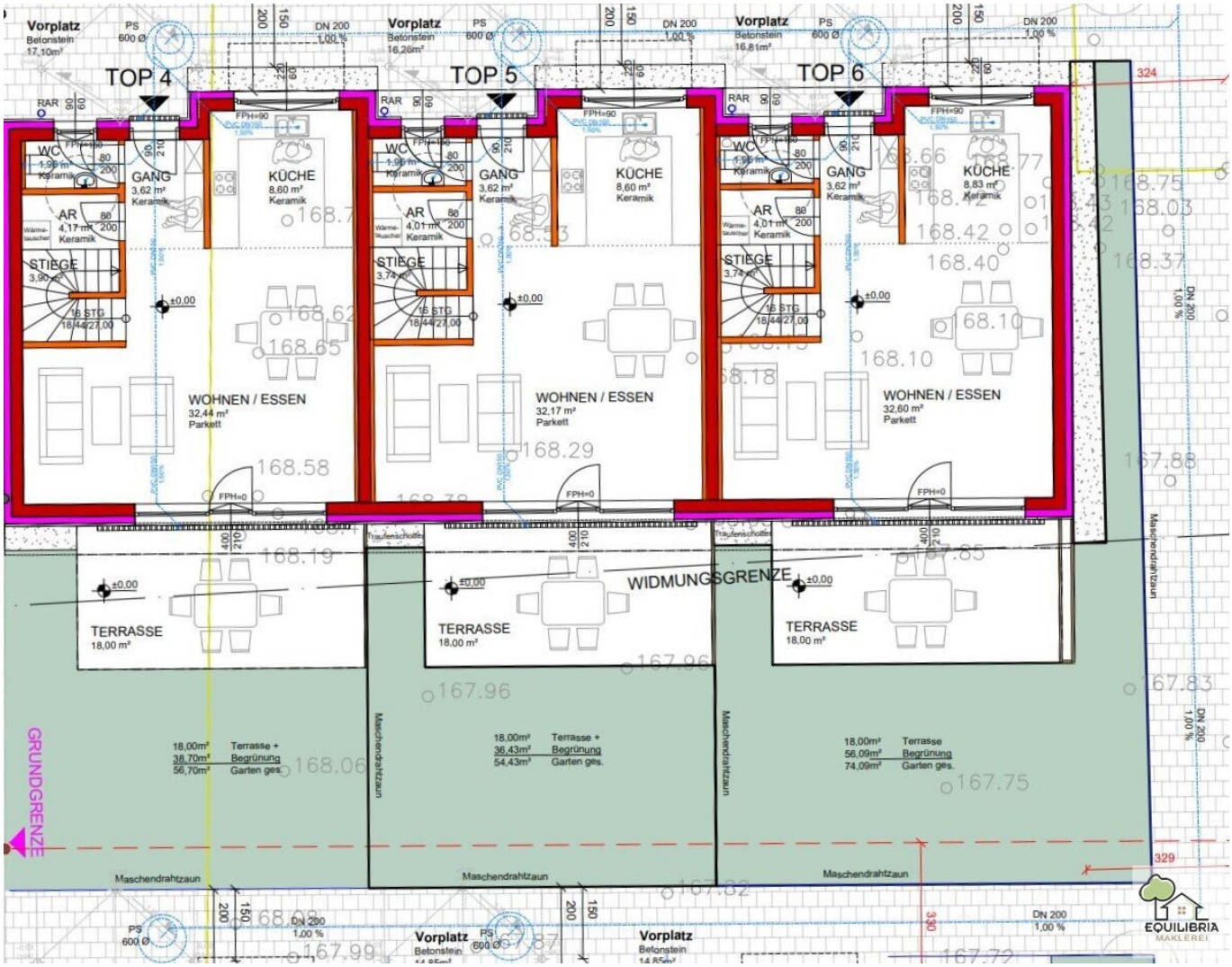
Wien
OTTAKRING
Donauinsel
ASPERN
Auhof
Schloss Schönbrunn
MEIDLING
SIMMERING
FAVORITEN
Schwechat
Perchtoldsdorf
Vösendorf
Brunn am Gebirge
Wiener Neudorf
Mödling
Hinterbrühl
Himberg bei Wien
Laxenburg



GRUNDRISS EG TOP 4-6



GRUNDRISS OG TOP 4-6


Vorplatz
Betonstein
17,10m²
Vorplatz
Betonstein
16,26m²
Vorplatz
Betonstein
16,81m²
PS
600 Ø
DN 200
1,00 %
TOP 4
TOP 5
TOP 6
RAR
WC
GANG
3,62 m²
Keramik
KÜCHE
8,60 m²
Keramik
KÜCHE
8,83 m²
Keramik
AR
4,17 m²
4,01 m²
Keramik
STIEGE
16 STG
18/44/27,00
±0,00
WOHNEN / ESSEN
32,44 m²
32,17 m²
32,60 m²
Parkett
FPH=0
FPH=90
Traufenschotte
TERRASSE
18,00 m²
WIDMUNGSGRENZE
GRUNDGRENZE
Maschendrahtzaun
18,00m² Terrasse +
38,70m² Begrünung
56,70m² Garten ges.
18,00m² Terrasse +
36,43m² Begrünung
54,43m² Garten ges.
18,00m² Terrasse
56,09m² Begrünung
74,09m² Garten ges.
324
329
330
EQUILIBRIA
MAKLEREI

Objektbeschreibung

Bezugsfertiges Reihenhaus mit Garten in Bahnhofsnähe.

HAUS 5:

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:

- **Wohnnfläche auf zwei Ebenen - ca. 104m²**
- **Eigengarten mit ca.54,4m², (Terrasse ca. 18m²)**
- **kleiner Balkon (2,2m²)**
- **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 durch außenliegende, elektrisch bedienbare Alu-Raffstores, im Obergeschoss elektrisch -bedienbare Rollladen

- - 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 499.000,--

(Schlüsselfertig auch möglich)

Selbstverständlich helfe ich Ihnen gerne bei der Suche nach einer **geeigneten Finanzierung für dieses Objekt** und stehe ich Ihnen bis zum Abschluss des Kaufprozesses zur Verfügung, um Sie zu begleiten und zu unterstützen.

INTERESSE?

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

- Namen
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Für weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Martin Loibelsberger jederzeit zur Verfügung.

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
Geldautomat <2.000m
Bank <2.500m
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