

**Sehr gepflegtes, großzügiges Einfamilienhaus  
(Großfamilienhaus) mit 9 Zimmern, 1.151 m<sup>2</sup> Grundstück  
und großem Pool zu kaufen!**



**Objektnummer: 338618173**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	336,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,40
<b>Kaufpreis:</b>	845.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,91 €
<b>Heizkosten:</b>	262,50 €

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Franz-Kamtner-Weg 6/7  
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

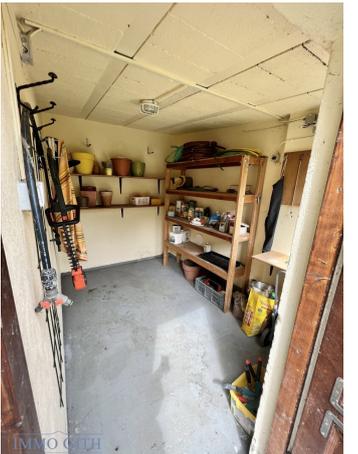


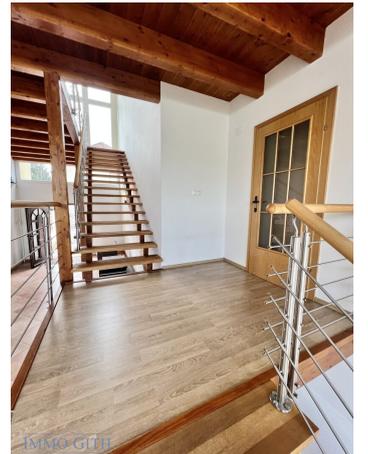




































IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH











IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH







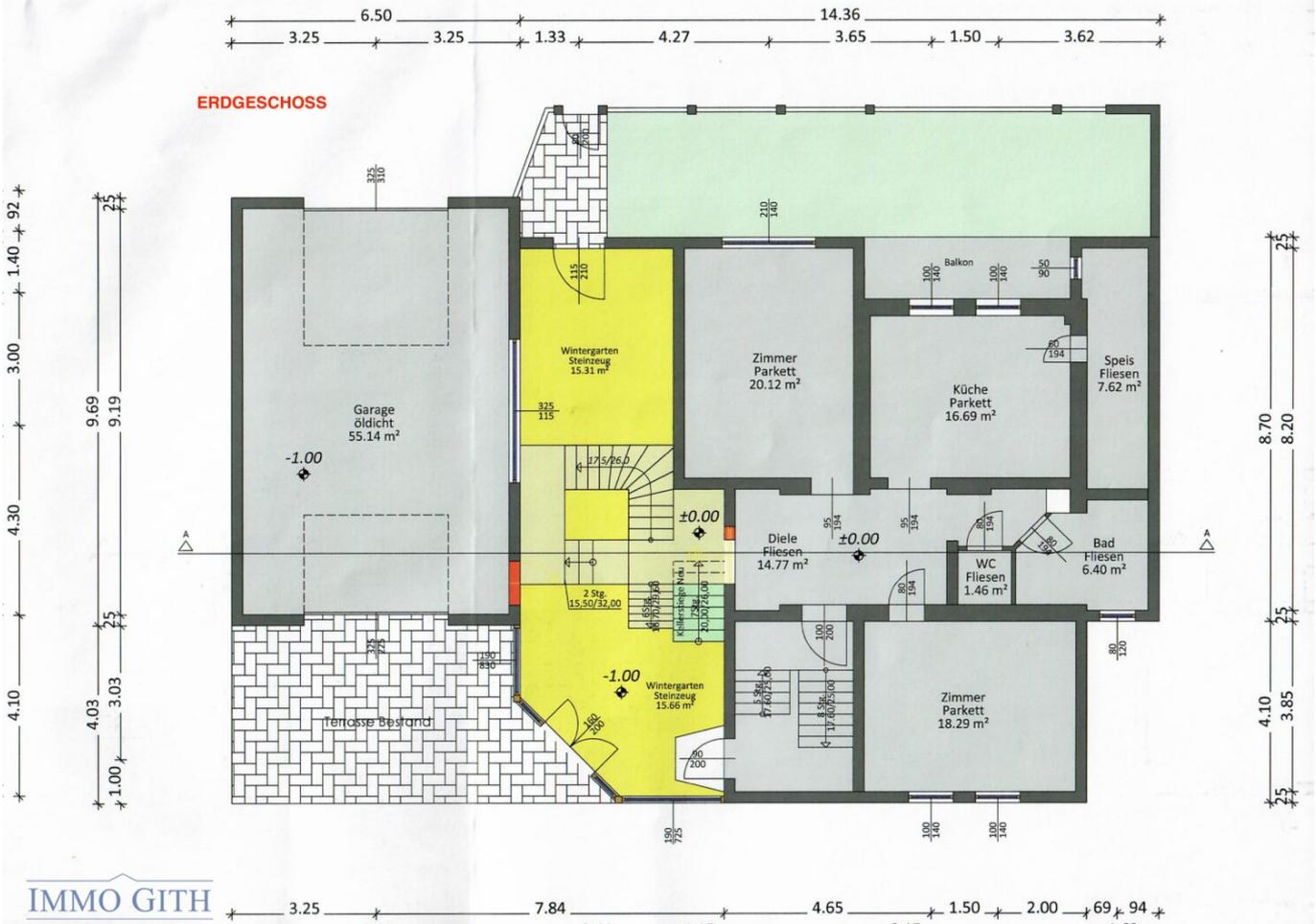


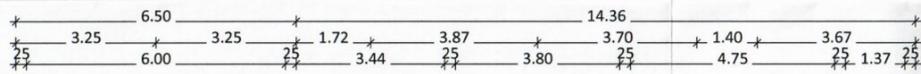




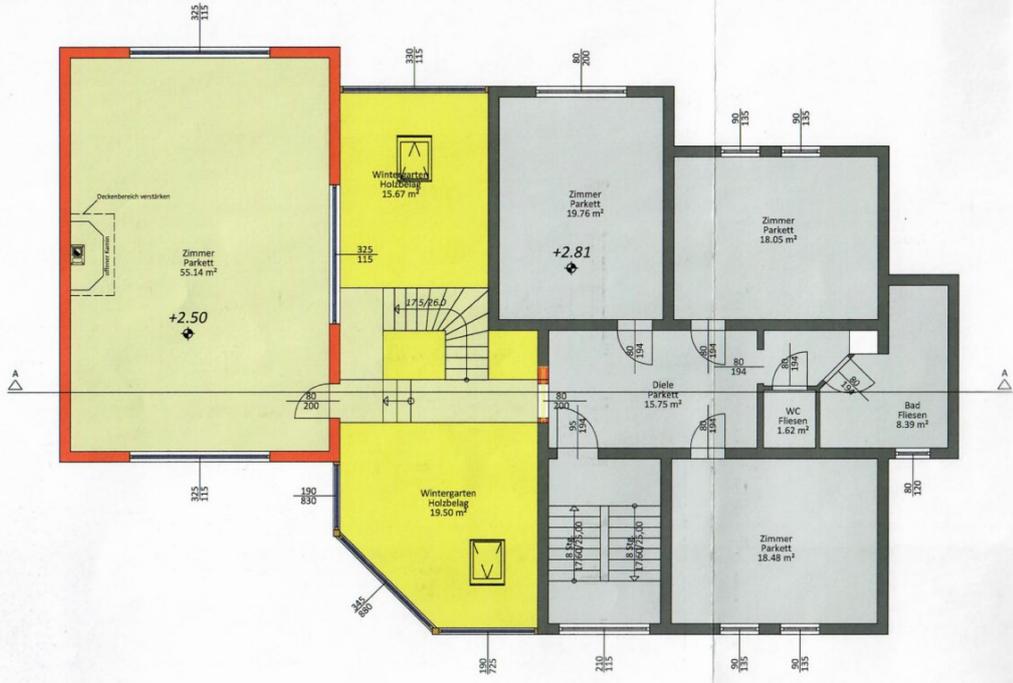


**ERDGESCHOSS**





OBERGESCHOSS







## Objektbeschreibung

**Sehr gepflegtes, großzügiges Einfamilienhaus (Großfamilienhaus) mit 9 Zimmern, 1.151 m<sup>2</sup> Grundstück und großem Pool zu kaufen!**

Dieses **sehr gepflegte, großzügige und vielseitig nutzbare Mehrfamilienhaus (2 Wohneinheiten)** kommt im **schönen Lanzendorf** in **sehr guter Lage zum Verkauf**.

Das im Jahr 1932 erbaute Haus wurde 1980 kernsaniert und **2009 modernisiert und erweitert** und bietet auf **3 Ebenen ca. 336 m<sup>2</sup> Wohnfläche (exkl. Keller)**.

- Ob als repräsentativen Wohnsitz für sich und die Familie, oder für 2 Familien, oder auch als Anlage-Renditen-Objekt mit Vermietung der Einheiten; **alle Möglichkeiten bietet diese Liegenschaft**.

Über die helle und große Eingangshalle betreten Sie das Haus und gelangen über 2 Stiegenaufgänge in die **erste Wohnebene** mit 2 Schlafzimmern, 1 Badezimmer, 1 separaten WC und der großen voll ausgestatteten Wohnküche mit anschließender Speis mit Fenster. Ein Balkon ist auch vorhanden und ist auch von einem der beiden Schlafzimmer zu begehen.

Über das Stiegenhaus gelangt man in das **Obergeschoß** mit 3 Schlafzimmern, 1 Badezimmer und 1 separaten WC.

Auf dieser Ebene befindet sich auch der Wintergarten und das ca. 55 m<sup>2</sup> Kaminzimmer.

Über das Stiegenhaus gelangt man in das **Dachgeschoß** mit 3 Schlafzimmern (mit Stauräumen) und 1 WC.

Der geräumige ca. **80 m<sup>2</sup> große Keller** und die **Doppelgarage** runden das Haus noch ab.

Das Haus wird mit einer servicierten Öl-Heizung geheizt.

Der **große Garten** lädt zum Verweilen ein und der **große Pool** erfüllt den Wunsch nach Abkühlung in heißen Tagen.

Die **Infrastruktur** ist sehr gut!

Der **Kaufpreis** beträgt **€ 845.000,--** und ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** bezüglich weiterführender Unterlagen und einem unverbindlichen Besichtigungstermin.

*Die **Hausbetriebskosten** (Gemeindeabgaben) betragen ca. € 191,- / Monat und die **Heizkosten** ca. € 262,50 / Monat (August Preis Heiz-Öl / Liter ca. € 1,26 x ca. 2.500 Liter / Jahr).*

*Die Kaufnebenkosten belaufen sich auf ca. 9% d. KP.*

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at).

*Wir weisen darauf hin, dass aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeiten zwischen IMMO-GITH GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.*

*Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap