

Modernes Einfamilienhaus mit Premium Ausstattung



Objektnummer: 10947

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	2015
Wohnfläche:	139,00 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	45,78 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,37
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

25.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

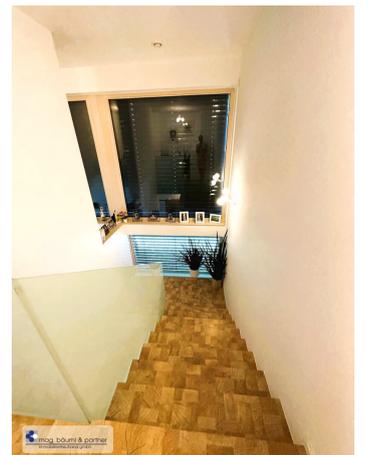


Mag. Nataliia Borodaienko

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH
Hietzinger Kai 5/7
1130 Wien

T +43 1 877 867 017
H +43 677 614 64 907

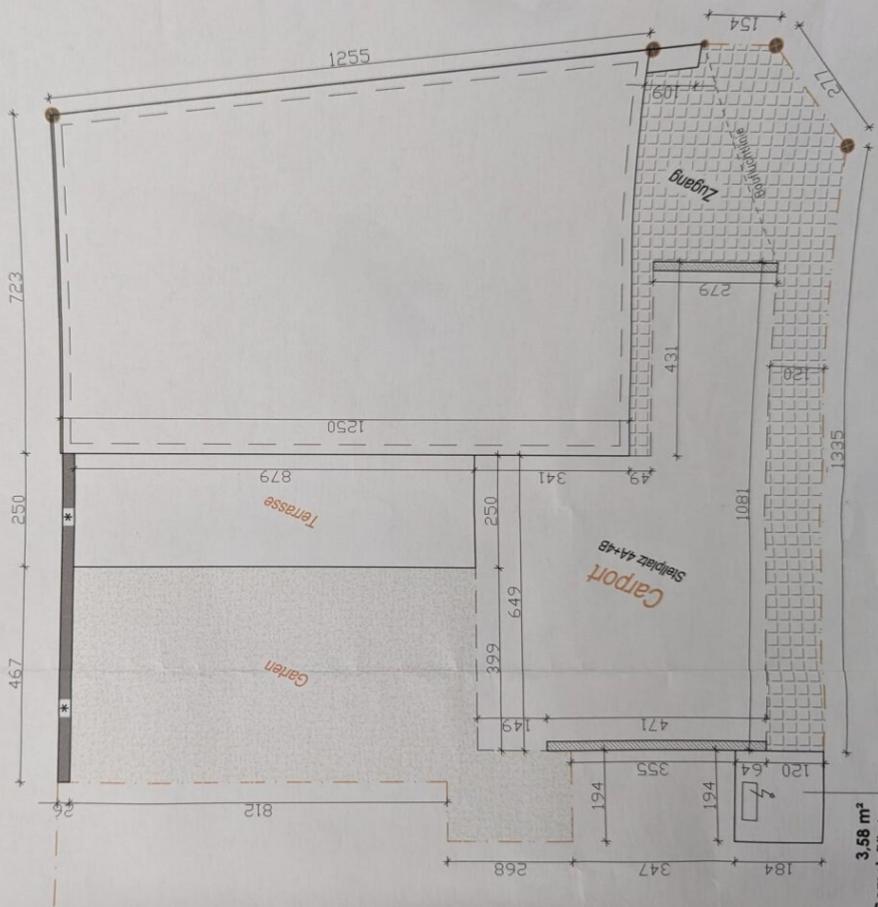
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



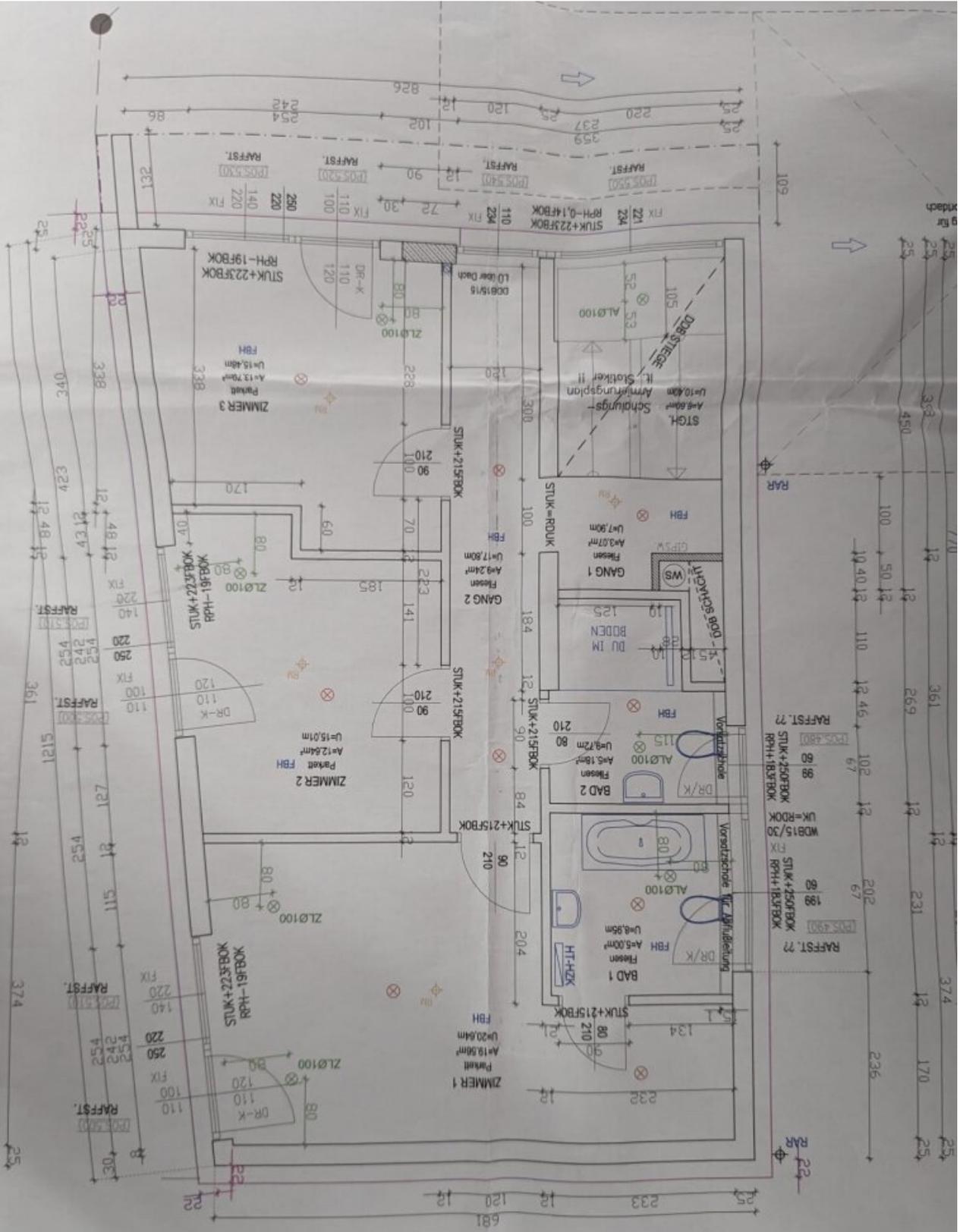


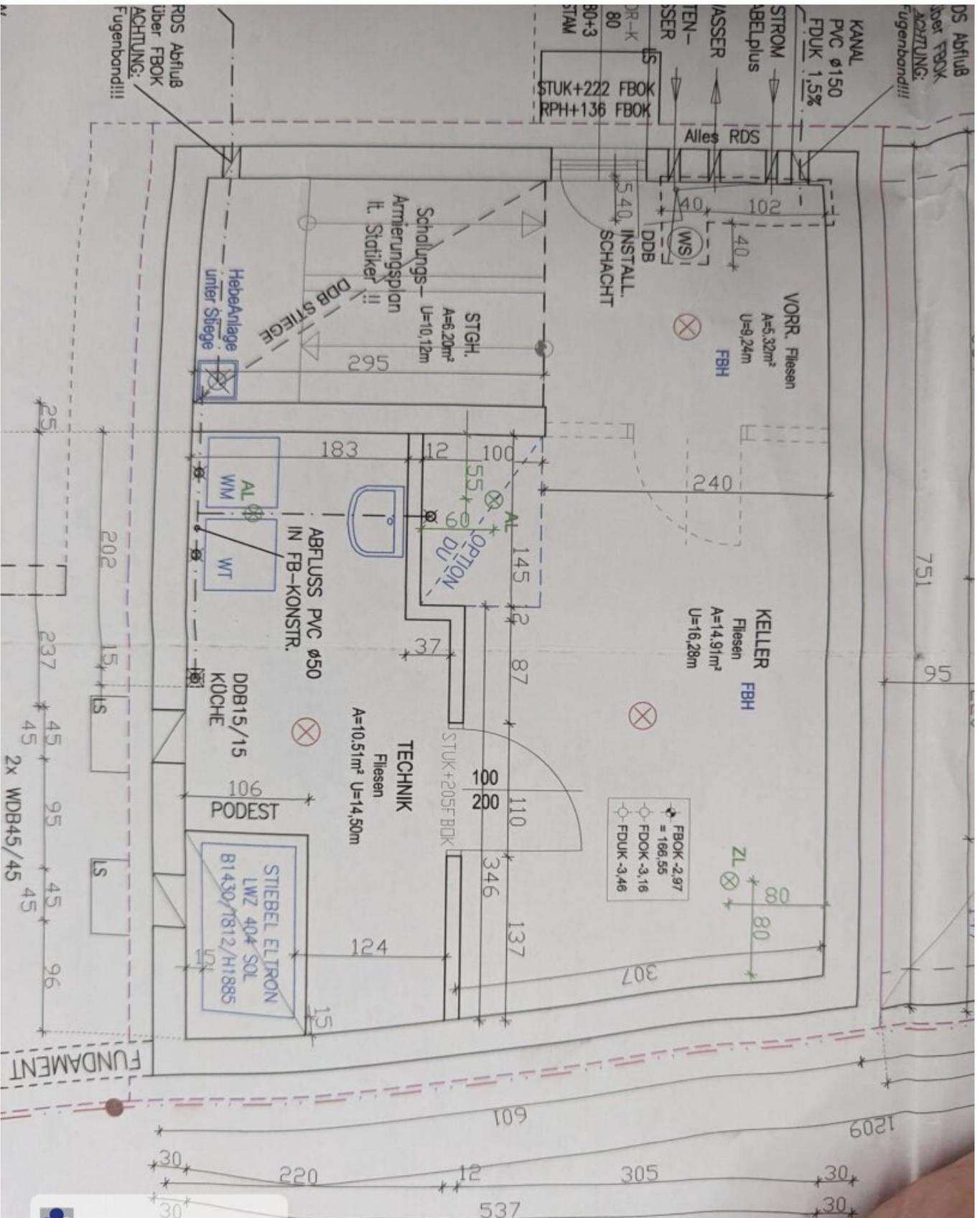
LAGEPLAN
 Maßstab 1:100

Fläche Gesamt : 255,60 m²
 Wohnhaus 99,90
 Terrasse 21,97
 Garten 45,78
 Carport 52,80
 Zugang 33,31
 * Mauer zu Nachbar 1,84



3,58 m²
 Gemeinfäche





Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- Haus mit 139 m² Wohnfläche
- insgesamt 255,60 m² Grundstück
- Garten - 45,78 m²
- Terrasse 21,97 m²
- 4 Zimmer (3 Schlafzimmer)
- Baujahr - 2015

Lage:

Ein modernes Einfamilienhaus mit schönem Design steht in Maria-Lanzendorf zum Verkauf. Es ist 10 km von der Grenze zu Wien entfernt. Gleich in Fussnähe kann man den Bahnhof von Maria-Lanzendorf finden und nur 10 Minuten mit der S-Bahn im Zentrum von Wien sein. In der Nähe finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen.

Objekt:

Das Haus hat ein sehr geräumiges Wohnzimmer, das mit der offenen Küche verbunden ist, was den ersten Stock zu einem "Open Space" - Bereich macht.

Dieses Haus ist "Gas-frei". Heizung (im Winter) und Kühlung im Sommer erfolgt durch eine Wärmepumpe (Stiebel Eltron).

Das Haus hat große Holz-Alufenster (Bruckner) dadurch sind alle Räume sehr hell.

Zudem gibt es eine terrassen Schiebetür (Bruckner) im großen Wohnzimmer als Zugang zur schönen Terrasse und zum Garten. so holt man den Garten in das Wohnzimmer und kann die

Jahreszeiten vom Sofa aus mit verfolgen.

Nahezu alle Möbel wurden passgenau für die Räume angefertigt.

Es gibt viele Staumöglichkeiten im Haus (so dass es für eine große Familie kein Problem sein wird, viele Dinge zu lagern).

Ein Gäste WC befindet sich im ersten Stock und ein zweites Badezimmer mit WC im zweiten Stock.

Das Haus hat einen sehr geräumigen Keller (der derzeit teilweise als Abstellraum und teilweise als Fitnessraum genutzt wird). Es kann leicht in die Büroräume übertragen werden (falls erforderlich).

Das Haus wird mit allen Möbeln und Elektrogeräten (Fernseher, Küchengeräte usw.) verkauft. Es ist im Preis inbegriffen.

Das Haus hat Fußbodenheizung und Deckenkühlung in allen Räumen (inkl. beiden Bädern).

Küche mit Induktionsplatte, eingebauter Mikrowelle/Ofen und eingebauter Kaffeemaschine (alle sind Bosch).

Das Haus hat einen neuen Holzparkett in allen Zimmern.

Vor dem Haus man kann 2 überdachte Parkplätze und einen geschlossenen Platz für 4 Fahrräder.

Das Haus hat einen kleinen, aber sehr gepflegten grünen Garten und eine große Terrasse mit einem großen Außentisch und Gartengarnitur.

In der Ecke des Gartens gibt es einen separaten Grillplatz.

Das Haus wurde mit Liebe gebaut und die Eigentümer hatten nicht vor, es zu verkaufen.

Dieses Haus steht nur wegen eines beruflichen Umzug in ein anderes Land zum Verkauf - denn alle Möbel und alle Geräte wurden genauso ausgesucht - werthaltig und qualitativ.

Hella Automatic Sonnenschutz

Kaufpreis: € 695.000,-

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir wie branchenüblich als Doppelmakler tätig sind! Irrtum und Änderungen vorbehalten!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN

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