

ERSTBEZUG-SCHLÜSSELFERTIGES REIHENHAUS IN STADTRANDLAGE



Objektnummer: 19107

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	108,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	479.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Martin Loibelsberger

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

H +43 664 75038825
F +43 1 2368219 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

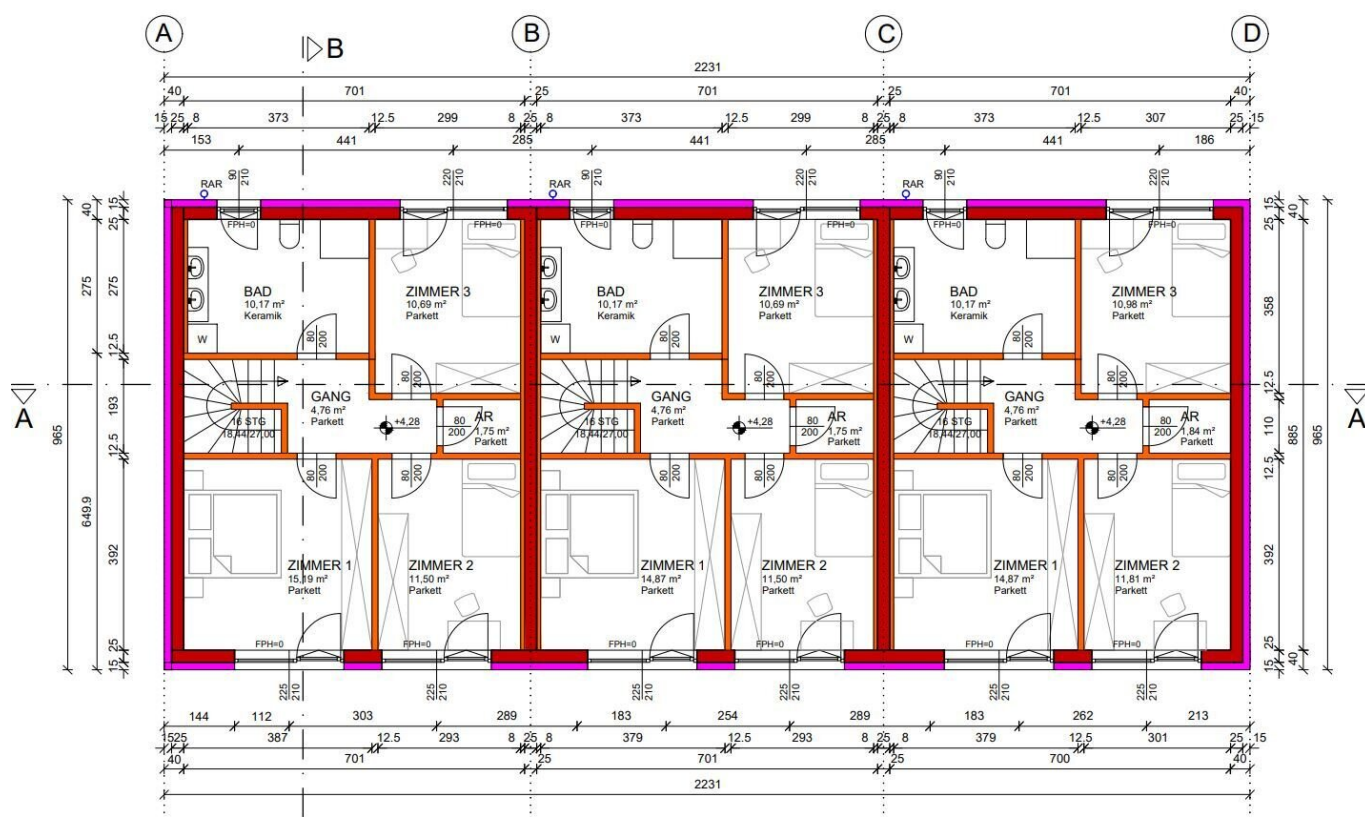




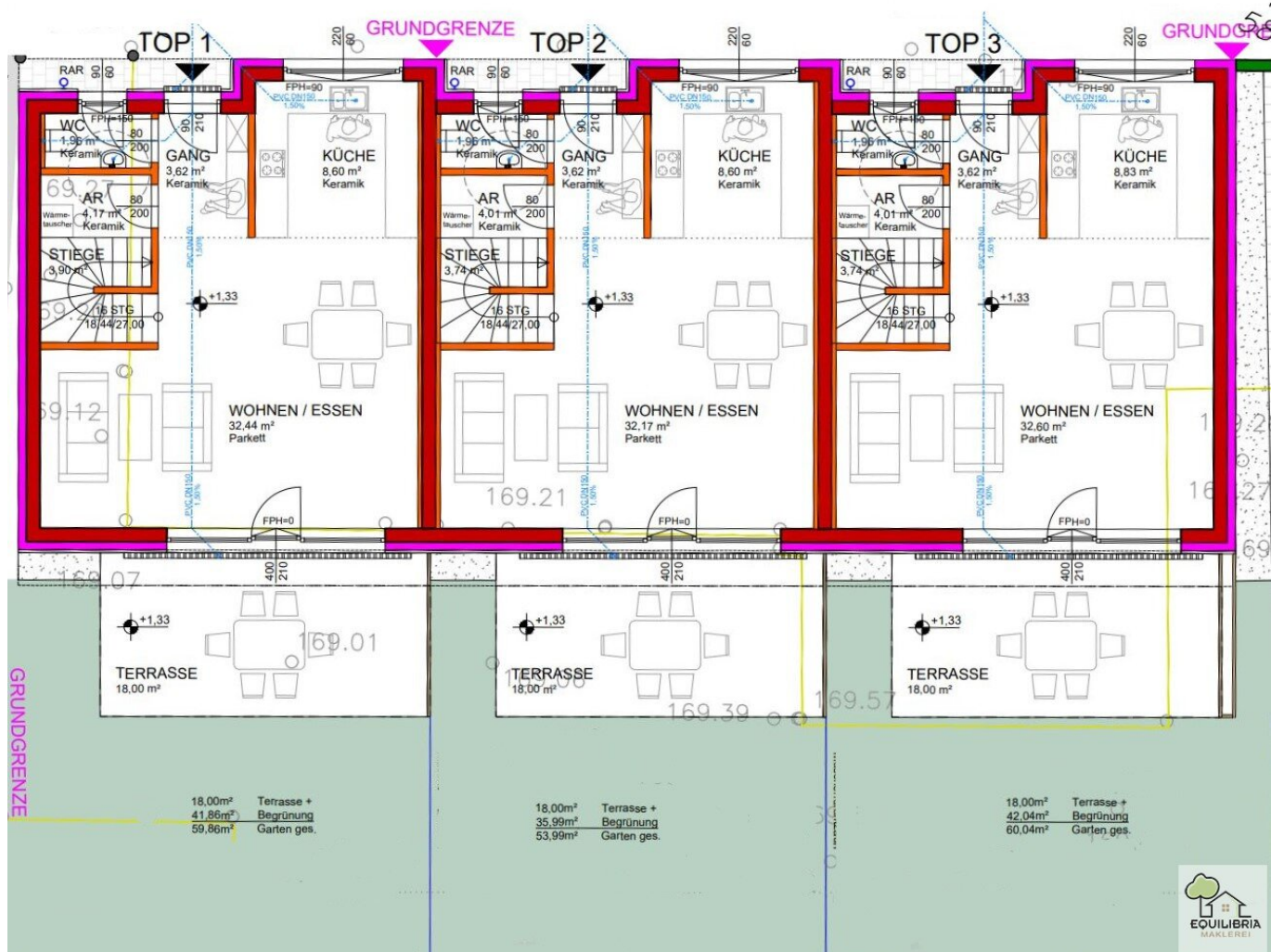


The floor plan shows a three-unit residential building with the following details:

- Units:** Three identical units are shown, separated by red walls. Each unit has its own entrance (TOP 1, TOP 2, TOP 3).
- Rooms and Areas:**
 - WOHNEN / ESSEN (Living / Dining):** 32.44 m² (Unit 1), 32.17 m² (Unit 2), 32.60 m² (Unit 3). Includes a dining table and chairs.
 - KÜCHE (Kitchen):** 8.60 m² (Unit 1), 8.60 m² (Unit 2), 8.83 m² (Unit 3). Includes a sink, stove, and refrigerator.
 - WC (Bathroom):** 1.98 m² (Unit 1), 1.98 m² (Unit 2), 1.98 m² (Unit 3). Includes a toilet and sink.
 - STIEGE (Staircase):** 3.90 m² (Unit 1), 3.74 m² (Unit 2), 3.74 m² (Unit 3). Includes a staircase and landing.
 - TERRASSE (Terrace):** 18.00 m² (Unit 1), 18.00 m² (Unit 2), 18.00 m² (Unit 3). Includes a dining table and chairs.
- Dimensions:** The plan includes various dimensions for rooms and overall building dimensions. For example, the living area is 32.44 m², the kitchen is 8.60 m², and the terrace is 18.00 m².
- Orientation:** The plan is oriented with North (N) at the top.
- Structural Elements:** The plan shows walls, doors, windows, and stairs. Red walls indicate the boundaries between units.



GRUNDRISS OG TOP 1-3



Objektbeschreibung

Schlüsselfertiges Reihenhaus mit Garten in Stadtrandlage

HAUS

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.

Eckdaten:

- Wohnfläche auf zwei Ebenen - ca. 105,5m²
- Eigengarten mit ca.42m²plus Terrasse ca. 18m² (Garten ges. 60m²)
- 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 Rollläden

- **Frostsichere Außenarmaturen und Stromanschlüsse auf den Terrassen**

Das Haus wird im schlüsselfertigen Zustand verkauft und kann sofort bezogen werden!

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 EUR 479.000,--

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 auch 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

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