

# SCHICKE DH-HÄLFTE mit mediterranem Outdoor Bereich & Pool! RESERVIERT!



Schicke DH-Hälfte mit mediterranem Flair

**Objektnummer: 6286/2224**

**Eine Immobilie von PURE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Schlachter**

PURE IMMOBILIEN GMBH



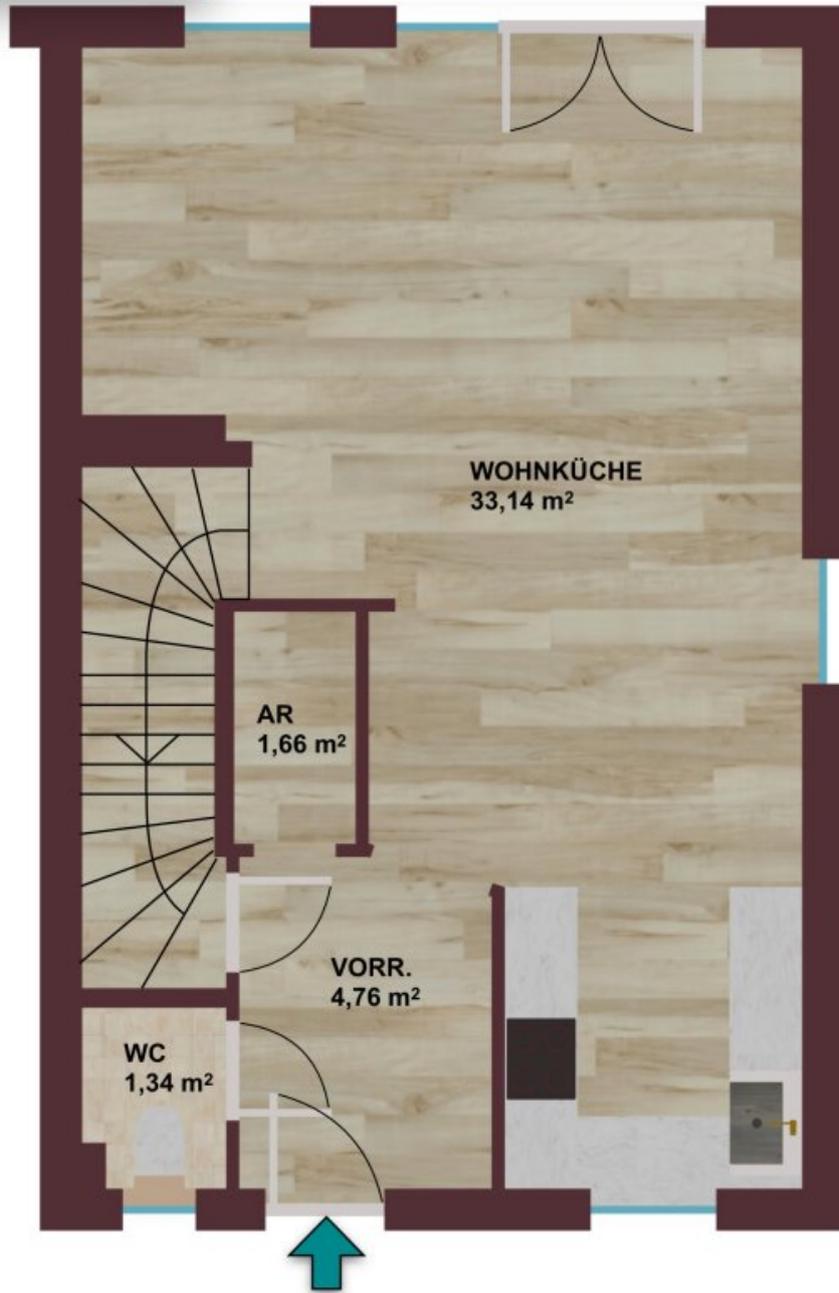




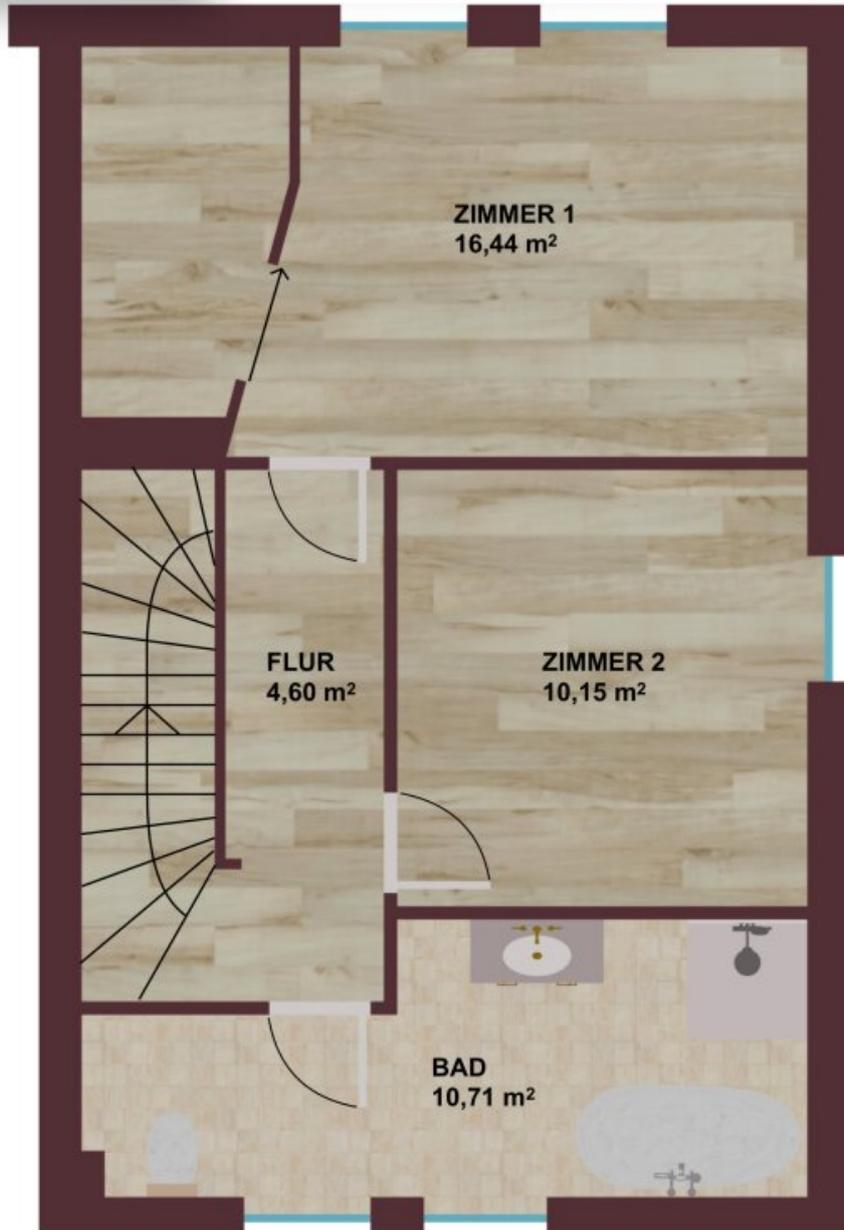




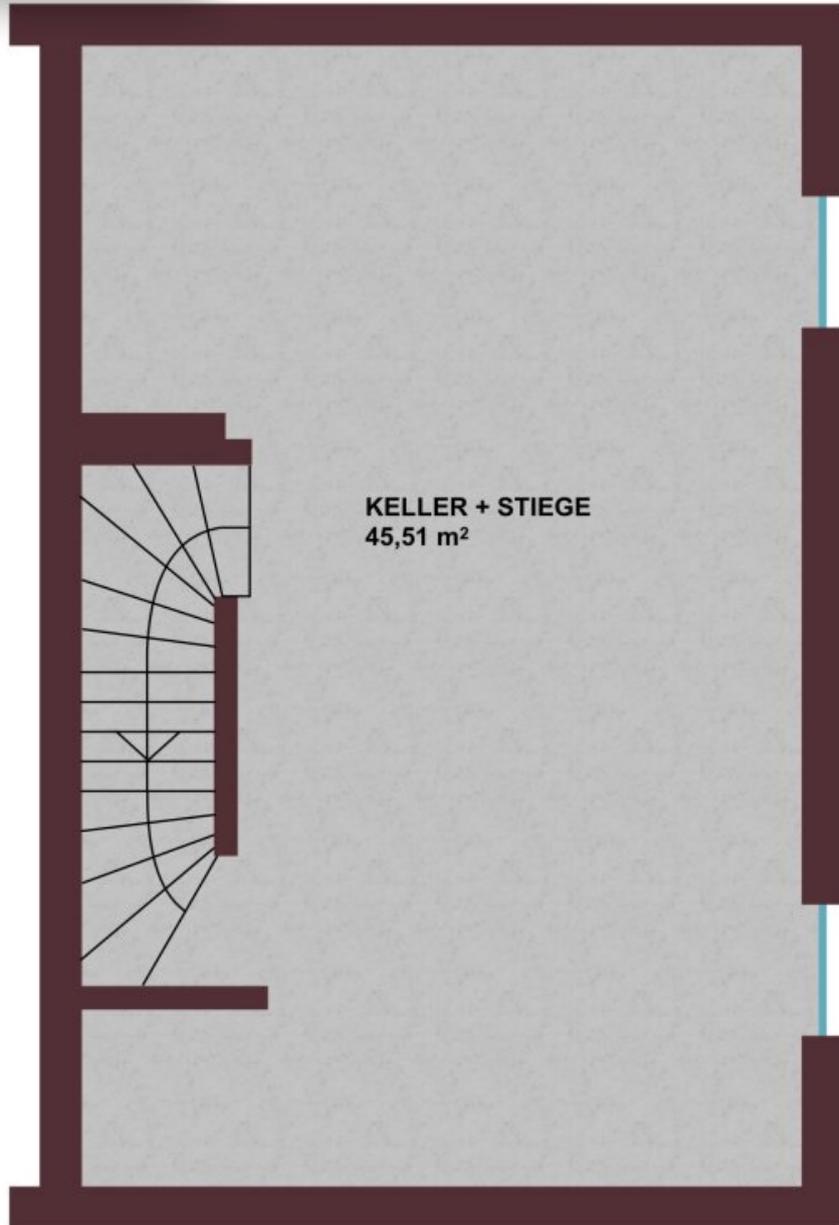




EG



OG



KG

## Objektbeschreibung

-----Objekt ist in Kaufabwicklung-----

In den Verkauf gelangt eine **schicke Doppelhaus-Hälfte mit mediterranem Flair**, herrlichem Outdoor Bereich & **schöner Poollandschaft** - dies alles in **weniger als 15 Minuten von Wien** entfernt. Eingebettet in eine verkehrsarme Wohn-Zeile mit insgesamt 8 Häusern, besticht sie im Besonderen durch ein **offenes & modernes Raumkonzept**, einen **attraktiv gestalteten Terrassenbereich** mit angrenzendem Pool & eine äußerst **gute Ausstattung mit vielen Extras**.

Da das Haus **im Erstbezug 2004** erworben wurde, konnte auf die kreativen Wünsche der Eigentümer eingegangen werden, somit wurde das **Bad für mehr Komfort vergrößert**, die Grundrissplanung im Wohnraum verbessert und ein **Schrankraum im Schlafzimmer** eingebaut.

Aufgrund der stetigen Instandhaltung sowie **aufwendigen Verschönerungen**, präsentiert sich nun dieses Objekt in einem **top gepflegtem Zustand**. Die vor Kurzem errichtete, **hochwertige Pergola** im hinteren Bereich des Gartens, erweitert das Wohnvergnügen erheblich und sorgt für ein **unbeschwertes Urlaubsfeeling** im eigenen Heim.

### **INDOOR:**

Einladend, mit etwas südländischem Flair, empfängt das Vorzimmer mit Garderobe und führt in den **geräumigen & hellen Wohnraum** mit offenem Küchenbereich. Der warme Parkettboden von RUDDA und ein **hübscher Schwedenofen** sorgen für ein **bebagliches Ambiente & Gemütlichkeit!**

Die **schöne Holzküche ist klassisch** gehalten und die türkisen Glasfronten geben dem Gesamtbild einen modernen & sommerlichen "Touch". Ebenerdig, dem Wohnzimmer vorgelagert, befindet sich die **idyllische Terrasse mit schön verlegten Natursteinplatten**, auf der man aufgrund der **optimalen Südlage** schon an warmen Frühlingstagen herrlich im Freien sitzen kann.

Das Obergeschoß punktet mit einem **Schlafzimmer - hell & freundlich, mit angrenzendem Schrankraum** und einem weiteren Kinderzimmer. Das klassische, mit **Villeroy&Boch Fliesen** verkleidete Komfortbad, verfügt über eine Dusche, eine Eckbadewanne und ein **zusätzliches WC**.

Ein weiteres Plus ist der **schön ausgestattete, beheizte Keller**, der sich ideal als Hobbyraum oder Home Office etc. eignet. Zudem bietet ein Technik- bzw. Wirtschaftsraum **genügend Stauraum und Abstellfläche**.

## OUTDOOR:

Liebevoll geplant, mit einer Prise mediterranem Flair, verspricht der Outdoor Bereich eine **relaxte Chill-Out-Zone** zum Kraft tanken & Erholen. Die beiden **ideal angelegten Terrassenbereiche** mit **hochwertigem Naturstein** sind überdacht & geben einen **hübschen Blick auf das Pool mit Überlauftechnik**. Dieses ist nicht nur **beheizt**, sondern auf Grund der Überdachung bis in den Herbst nutzbar.

Die **neuwertige Pergola** ist erst vor Kurzem errichtet worden und definitiv ein **Lieblingsplatz der Familie**, der bestens für laue Grillabende geeignet ist. Die **praktische Gartenhütte** bietet nicht nur Platz für etwaige Gartengeräte sondern fügt sich auch sehr hübsch in das Gartenambiente ein.

Für **komfortables Parken** sorgt ein Abstellplatz vor dem Haus. Weiters befindet sich eine **versperrebare Fahrradhütte** mit ausziehbaren Lagen für noch mehr Komfort direkt vor dem Eingangsbereich.

**FAZIT:** *eine sehr attraktive Doppelhaus-Hälfte mit mediterranem Flair, schönen Außenflächen & hohem Wohlfühlfaktor mit bester Anbindung nach Wien!*

*HIGHLIGHTS & VORTEILE dieses Objektes:*

- Optimale Anbindung nach Wien
- Schicke DH-Hälfte mit attraktivem Outdoor-Bereich
- Ziegelmassiv & Wärmeschutz
- Kunststofffenster mit Rollläden & Insektenschutzgitter
- Klassische Holzküche mit Glasrückwand
- Gemütlicher Schwedenofen
- 2 Toiletten
- Großzügiges Komfortbad mt Wanne, Duschkabine & WC

- Hübsche Gartenhütte
- Gartenbewässerung
- Pool mit Überlaufrinne
- Überdachte Südterrasse und westl. ausgerichtete Pergola
- Schöner & offener Wohn-Essbereich
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- u.v.m.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Detailinformationen oder eine ausführliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und berate Sie gerne!**

### ***VERKAUF & BERATUNG***

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: [office@pure-immobilien.com](mailto:office@pure-immobilien.com)

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger, geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach Unterzeichnung eines Kaufanbots und erfolgreichem Abschluss** besteht. Eine Besichtigung dieses Objekts ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.