

Exklusives Haus in Lanzendorf * Pool * Garage * Sauna *



EG - Esszimmer

Objektnummer: 6547/3993

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Hauptstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Nutzfläche:	350,66 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 52,55 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	1.999.000,00 €
Provisionsangabe:	

71.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



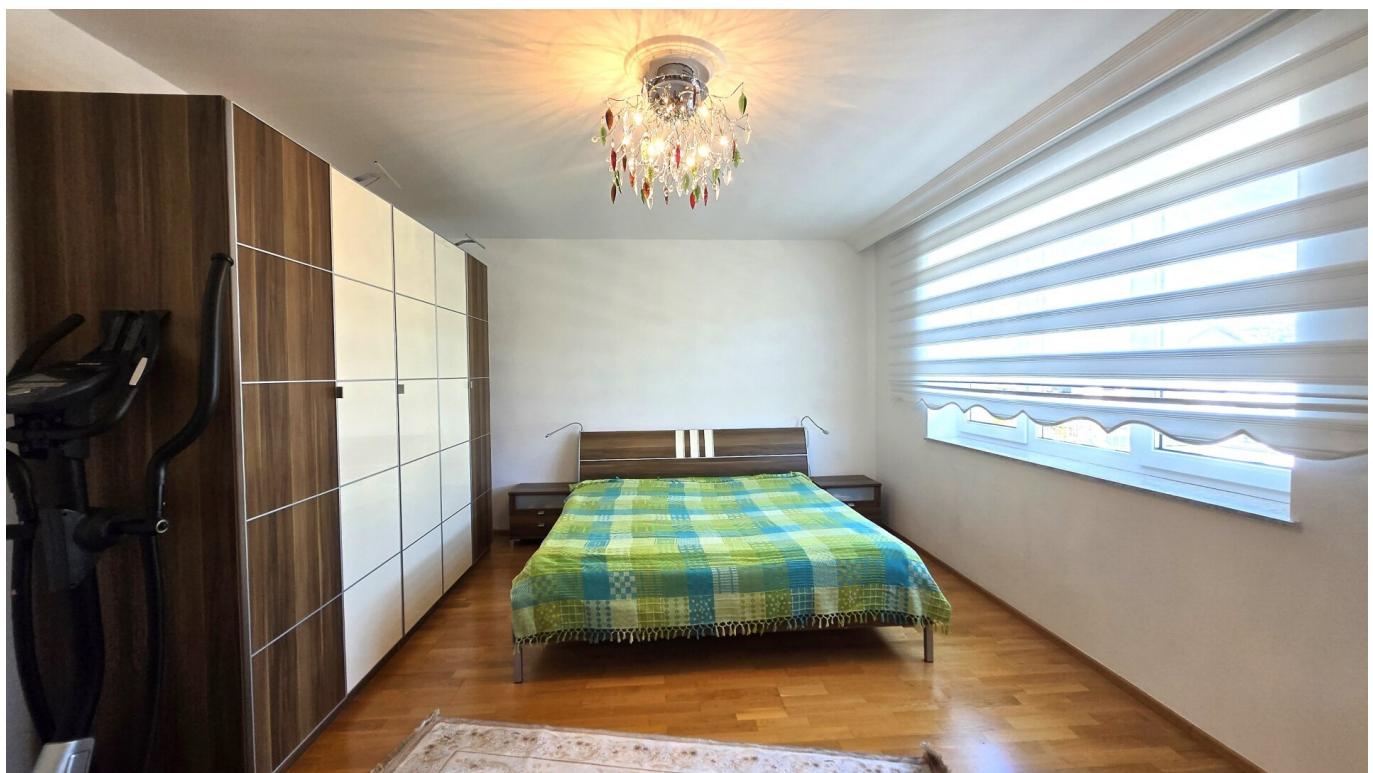




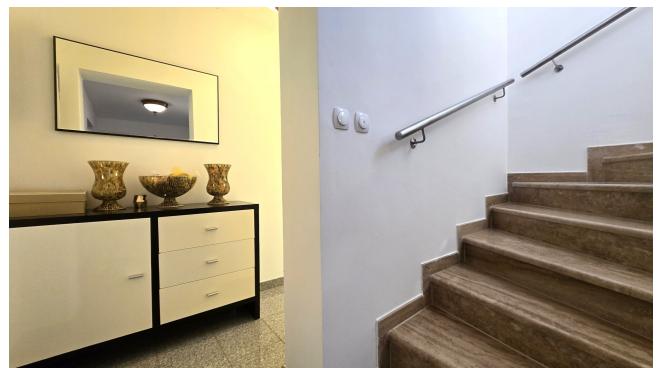




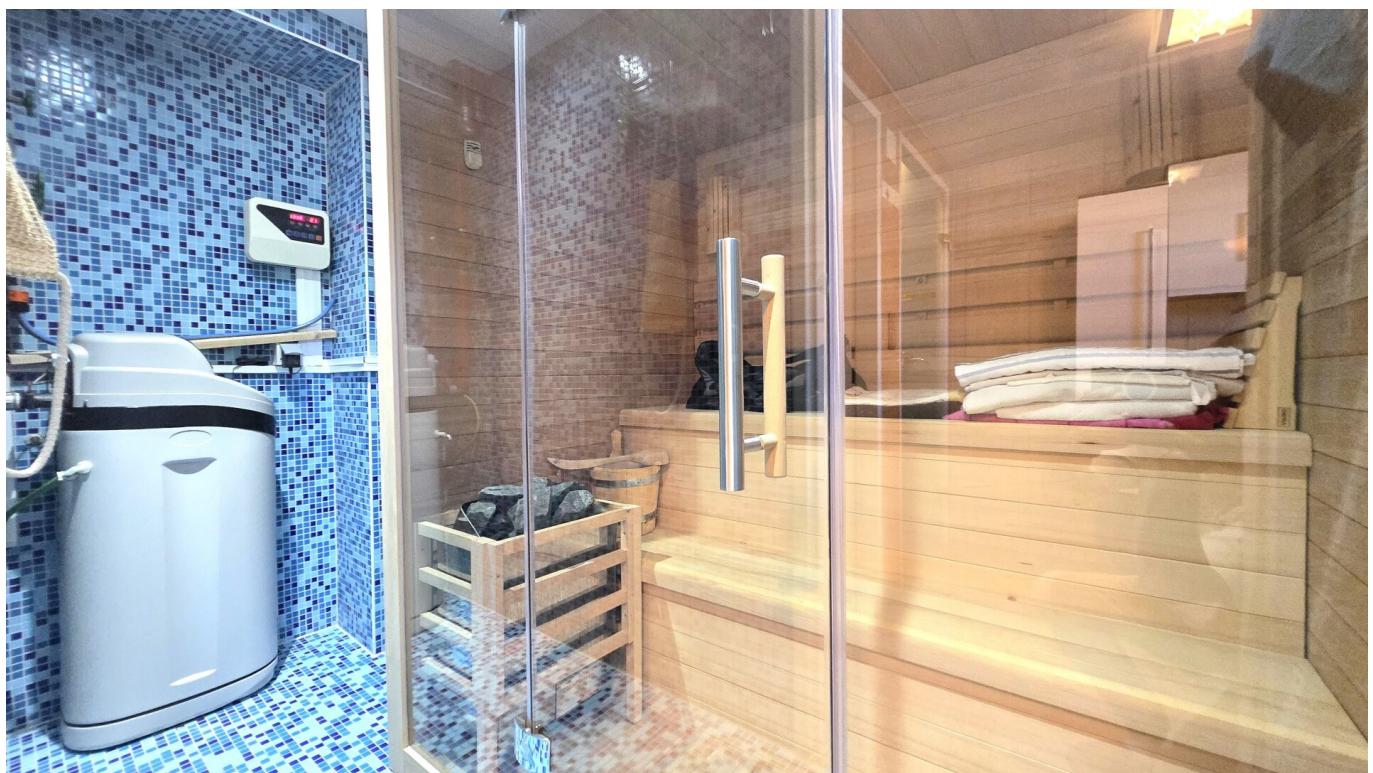






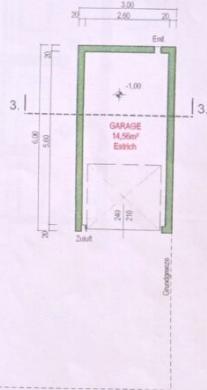
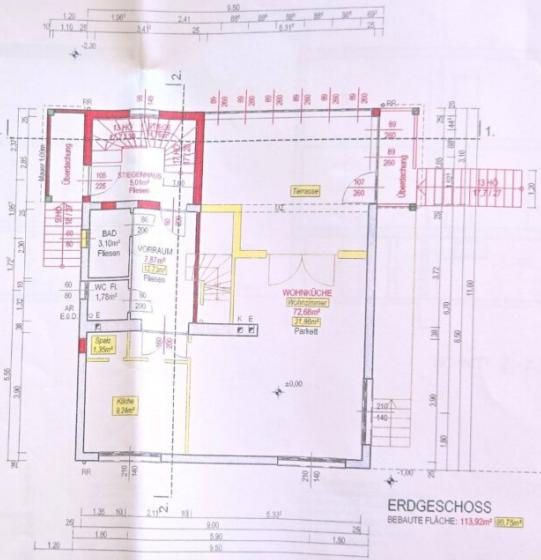
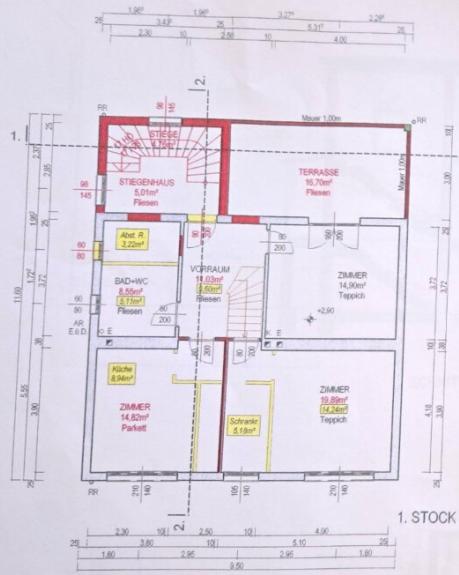


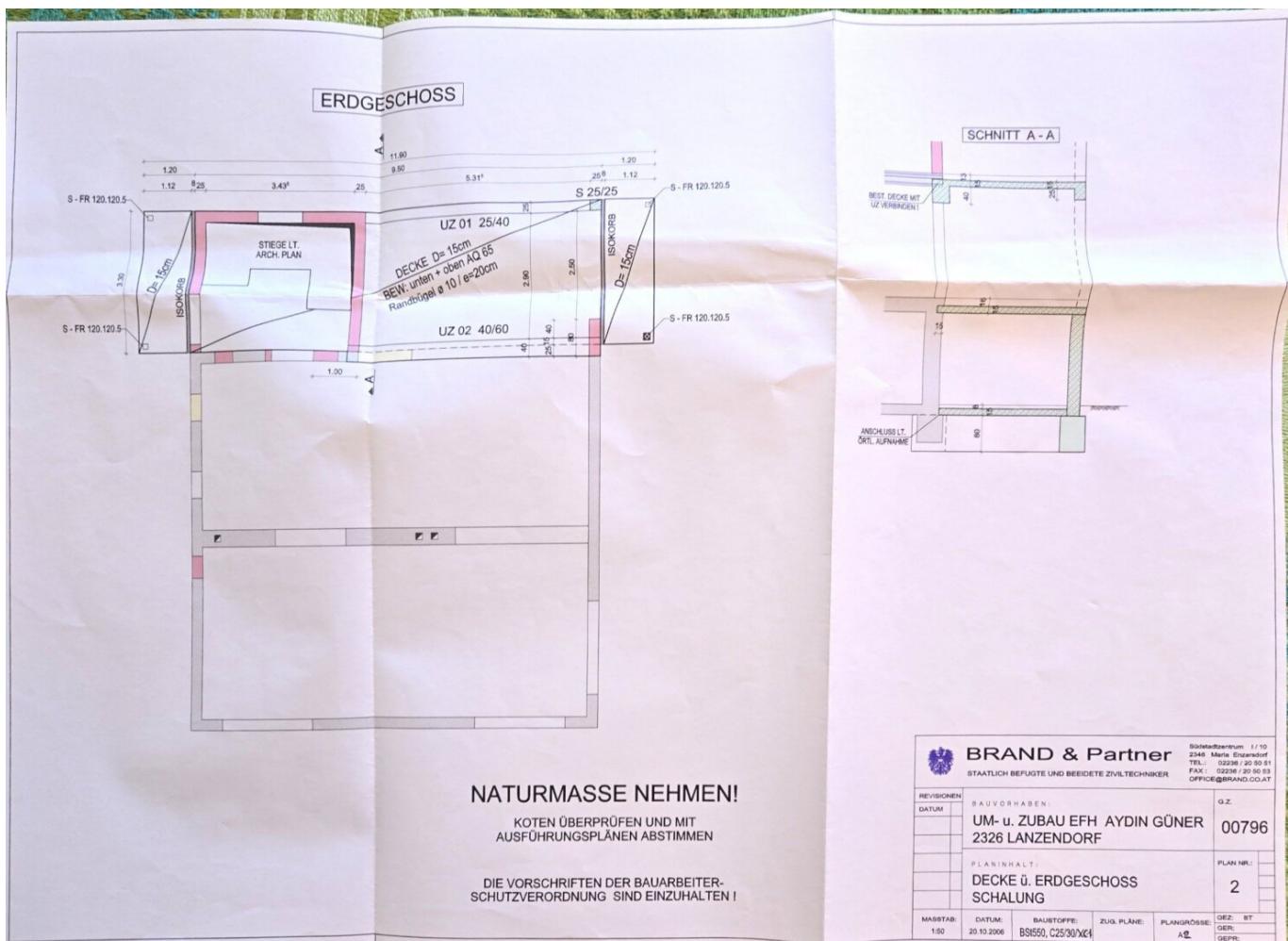


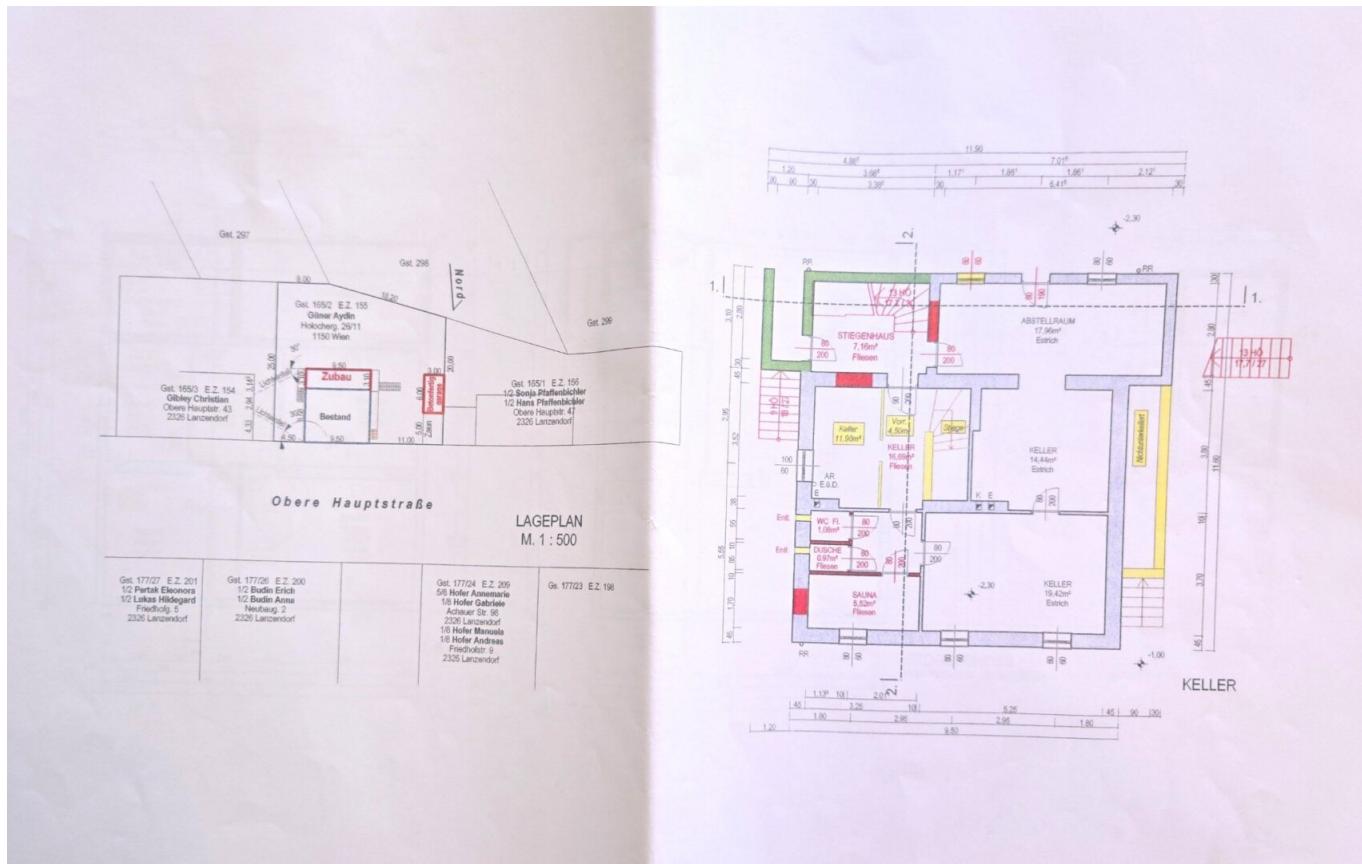


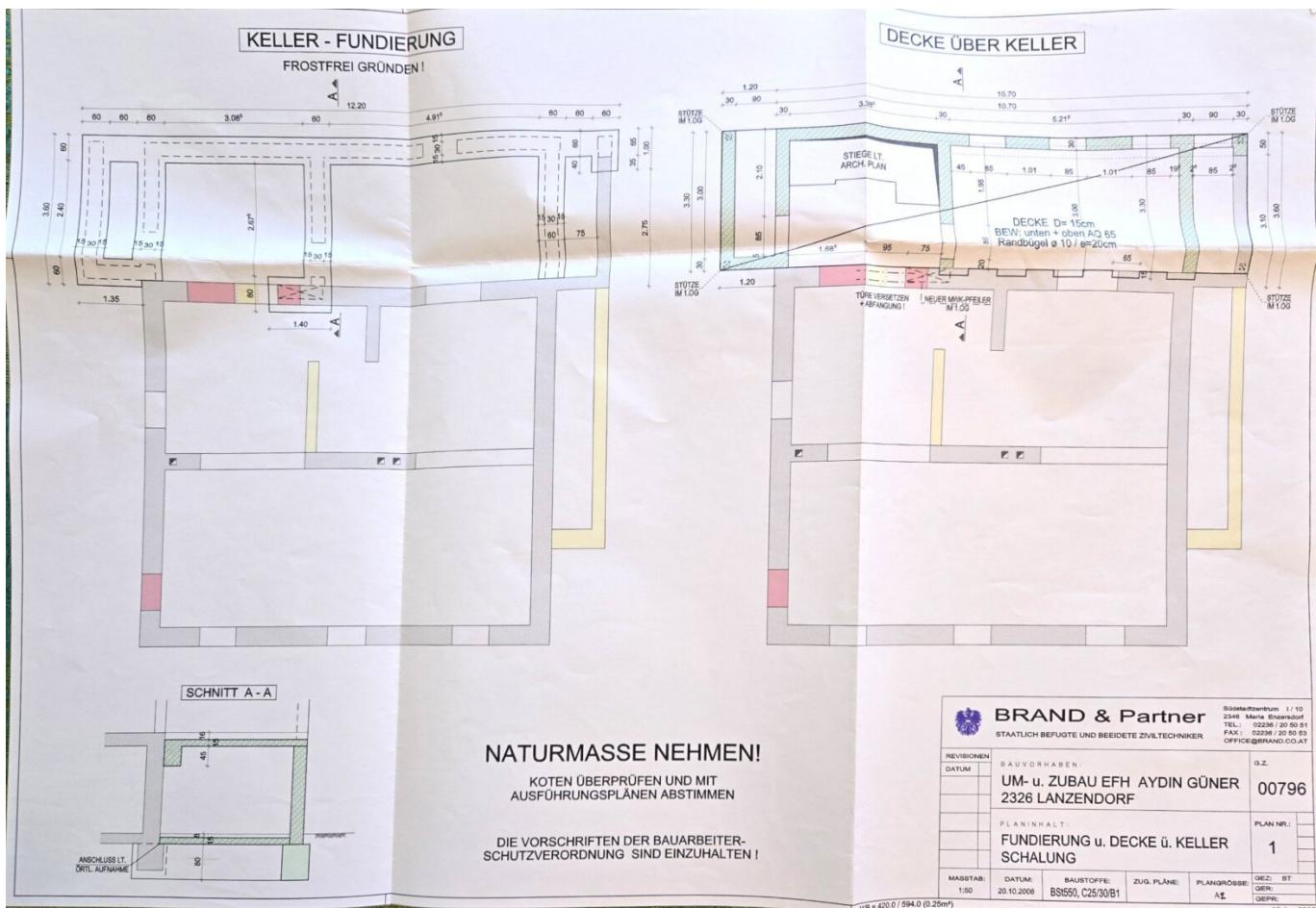














BRAND & Partner

Staatl. befugte und beeidete Ziviltechniker
2346 MA, ENZERDORF, KÜNSTLERTHEATER ZENTRUM V10
TELEFON (02236) 20 50 51 • TELEFAX (02236) 20 50 52 • E-Mail: office@brand.at

GZ: 00796

STATISCHE BERECHNUNG

Bauvorhaben: 2326 GumiLanzendorf, Obere Hauptstr. 45

Zubau und bauliche Änderungen

Bauteil: Massivkonstruktionen

Auftraggeber: Güner Aydin, 1150 Wien, Holocherg. 26/11

Einschlägige Normen und Vorschriften: ÖNORMEN

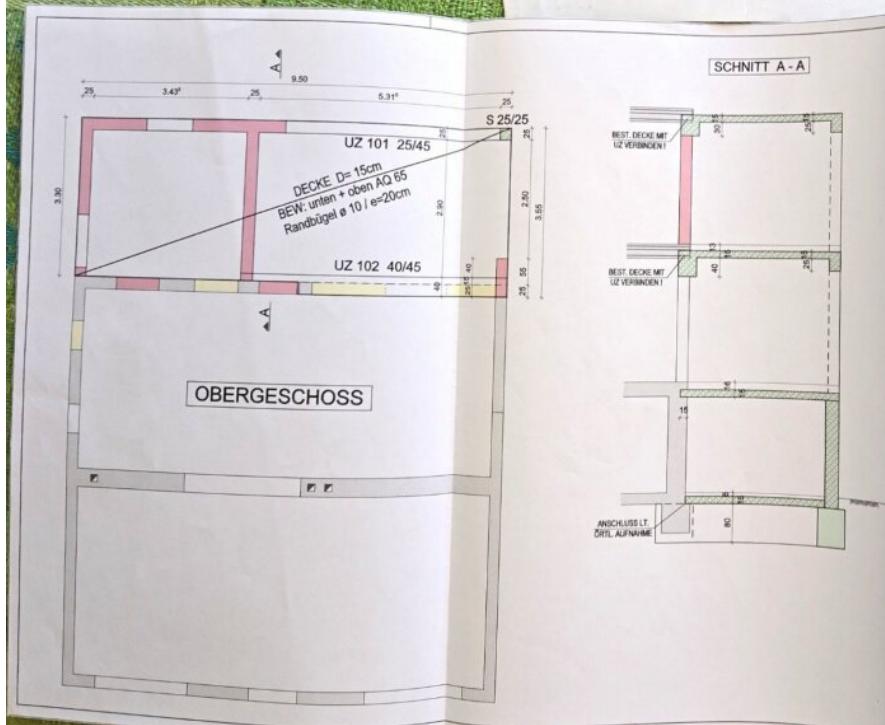
Planunterlagen: Einreichplan

Zugehörige Pläne: Nr. 1-5

SEITEN: 1— 22

Ma Enzerdorf, August 2006

Dipl.-Ing. Walter BRAND	-	Zivilingenieur für Bauwesen
Dipl.-Ing. Martin BRAND	-	Zivilingenieur für Bauwesen
Dipl.-Ing. Werner BRAND	-	Ingenieurkonsulent für Bauwesen

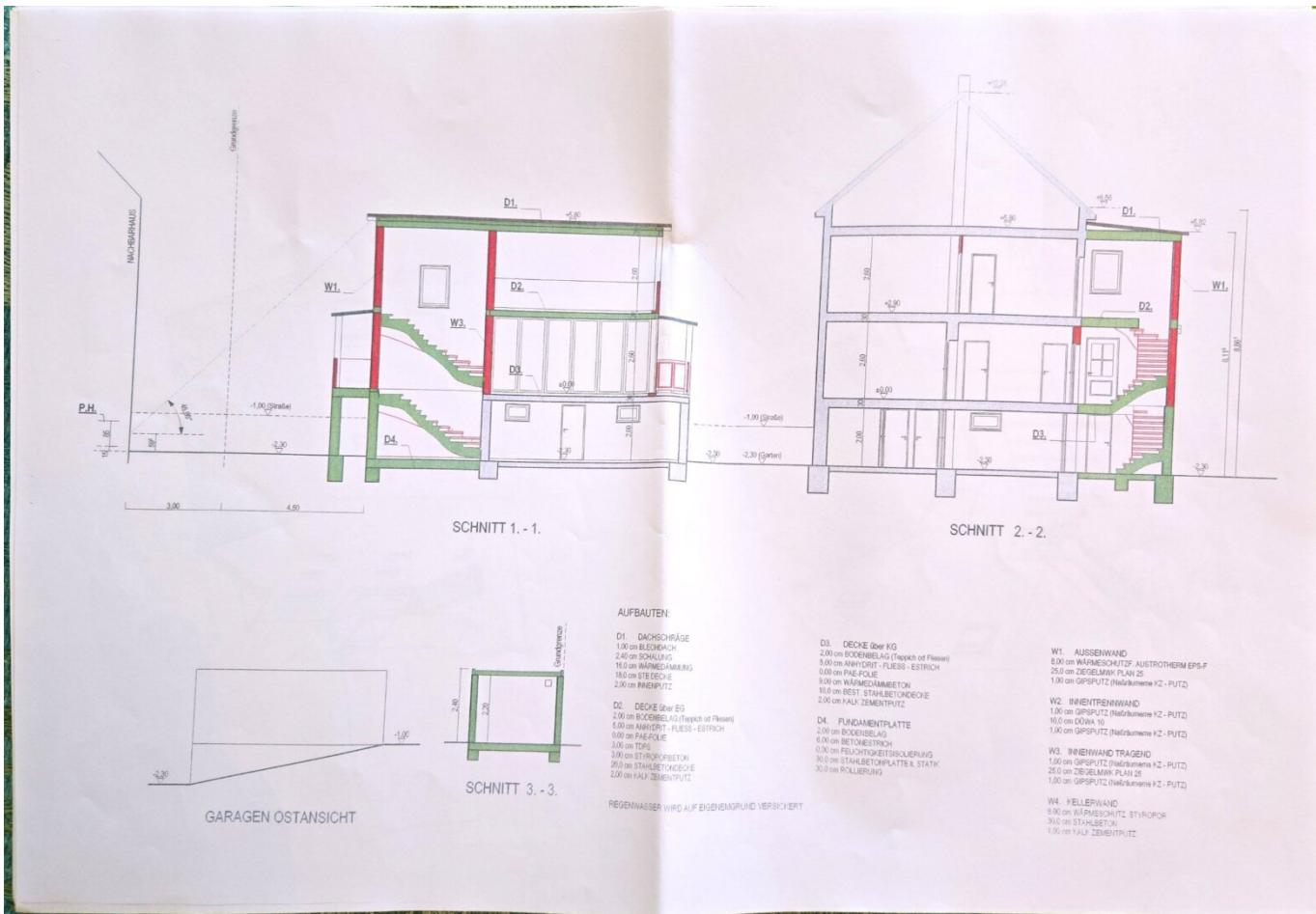


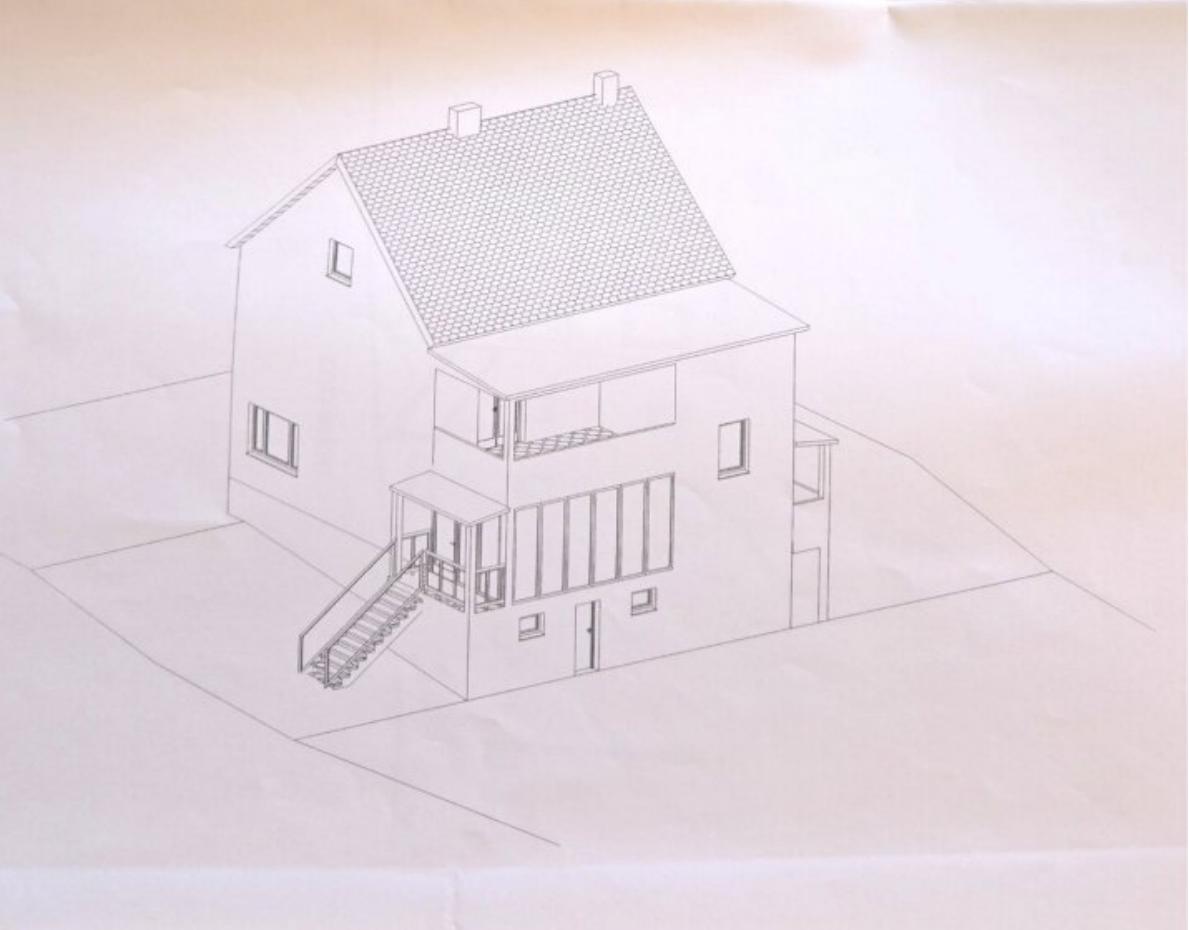
NATURMASSE NEHMEN!

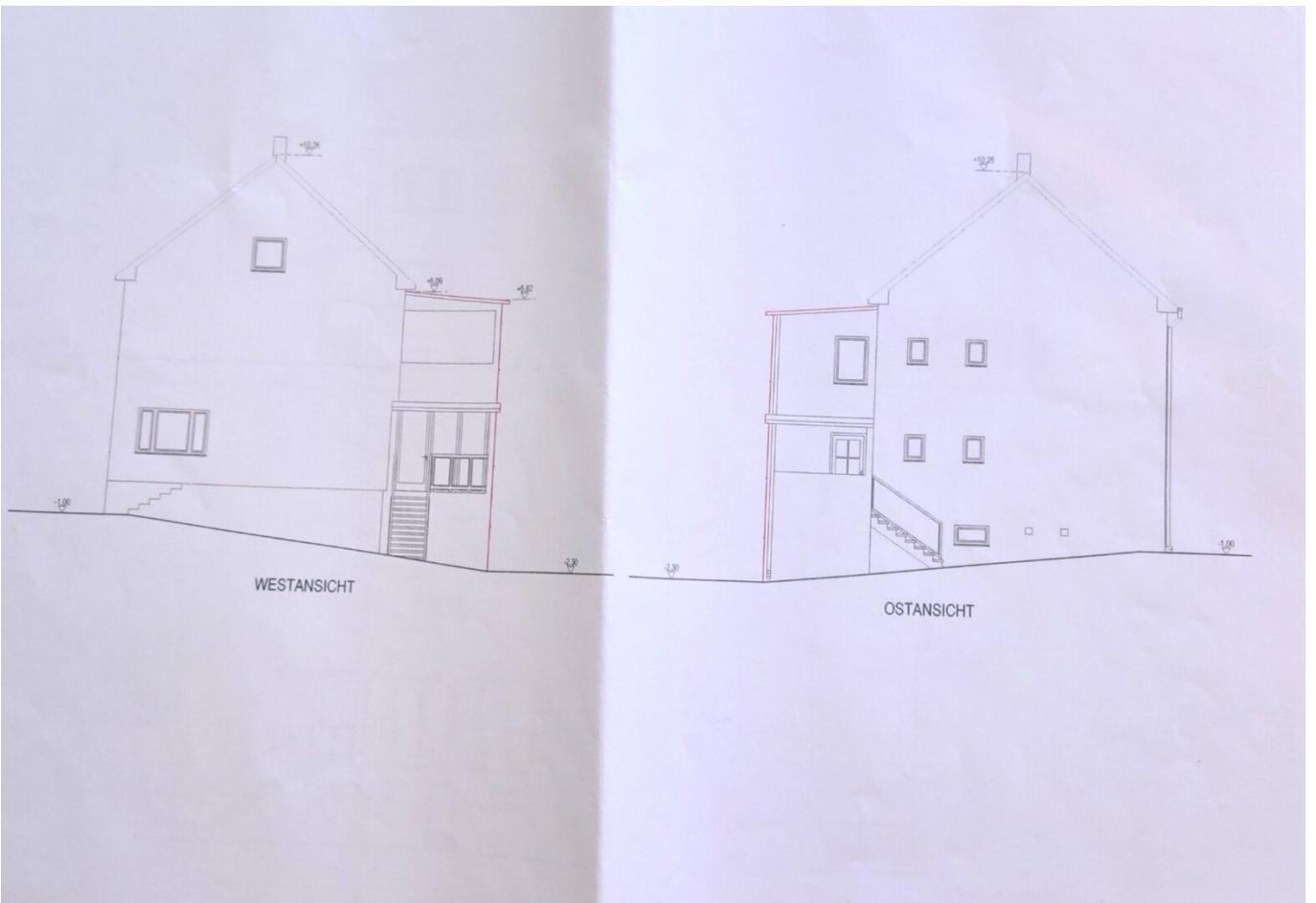
KOTEN ÜBERPRÜFEN UND MIT
AUSFÜHRUNGSPLÄNEN ABSTIMMEN

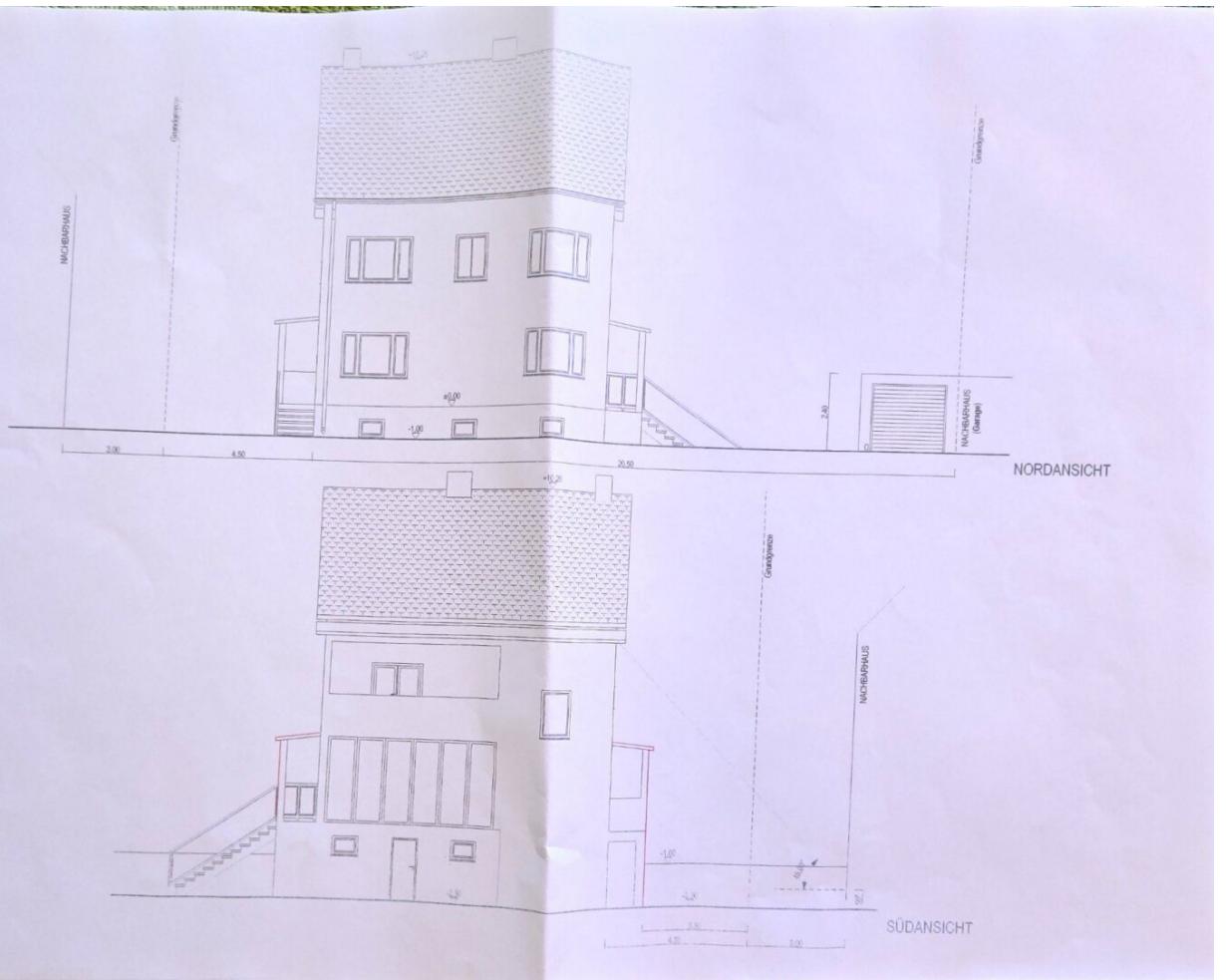
DIE VORSCHRIFTEN DER BAUARBEITER-
SCHUTZVERORDNUNG SIND EINZUHALTEN!

BAUVORHABEN			O.Z.
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER			00796
UM- u. ZUBAU EFH AYDIN GÜNER			
2326 LANZENDORF			
PLANINHALT			PLAN NR.:
DECKE ü. 1.OBERGESCHOSS			3
SCHALUNG			
MASTAB:	DATUM:	BAUSTOFFE:	GEZ. ST
1:50	20.10.2006	B5550, C25/30/XC1	GER:
		ZUG. PLÄNE:	GER:
		PLANGRÖSSE:	GER:
		0,18m²	GER:









Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach der perfekten Kombination aus Stil und Komfort?

Dann haben wir das perfekte Haus für sie!

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **rund 350,66 m² Wohnnutzfläche** in Lanzendorf bestehend aus:
- **EG mit rund 90,44 m²:** Vorraum, großzügiges Wohn- u. Esszimmer mit einer modernen Küche und Zugang auf die Terrasse, Abstellraum und separates WC
- **OG mit rund 90,90 m²:** Vorraum, 3 Schlafzimmer (eines davon inkl. Schrankraum), Badezimmer ausgestattet mit Wanne, WC und Bidet
- **DG mit rund 86,08 m²:** Badezimmer mit Wanne und WC, Küche und 2 Zimmer
- **beheizter Keller mit rund 83,24 m²:** Vorraum, Zimmer mit Ausgang in den Garten, Wohnküche, Badezimmer mit Dusche und WC, Sauna, Hauswirtschafts-Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- **Doppelgarage** (rund 40,60 m²)
- **Solaranlage** wird noch installiert
- Videogegensprechanlage in jeder Etage
- manuelle Außenjalousien

Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Haus teilt sich in Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß und (Wohn)Kellergeschoß. Über wenige Stufen gelangen Sie ins Erdgeschoß. Im Vorraum stehend befinden sich rechterhand ein Abstellraum und ein separates WC. Weiters steht Ihnen ein großzügiger und offener Wohnbereich inkl. moderner Küche zur Verfügung. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, welche Ihnen eine herrliche Aussicht auf den liebevoll gepflegten Garten und das Pool ermöglicht.

Über den Stiegenaufgang gelangen Sie in das Obergeschoß. Hier bieten 3 gemütliche Schlafzimmer ausreichend Wohnraum - eines davon verfügt zusätzlich über einen begehbaren Schrankraum. Das geräumige Badezimmer ist mit Wanne, WC und Bidet ausgestattet.

Das Dachgeschoß ist hell und besteht aus 2 Zimmern mit einer Wohnküche und einem Badezimmer mit Wanne und WC.

Zusätzlich steht Ihnen ein **beheizter Keller** (auf Gartenebene) zur Verfügung. Hier befinden sich ein **großer Raum mit Küche, Dusche, WC** und das **Highlight - eine eigene Sauna!**

Abgerundet wird dieses Haus mit einem **beheizten** und **überdachten Pool**, welcher sowohl in der Sommer- als auch in der Wintersaison für **pure Entspannung sorgt**.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Luftwärmepumpe, welche die Räumlichkeiten per Fußbodenheizung bestens beheizt.

Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindungen:

Auto:

A23 Südosttangente (direkt an die **A2 Südautobahn** anschließend): ca. **5 Minuten**

A1 Westautobahn (über die **S1 Wiener Außenring Schnellstraße**): ca. **15 Minuten**

A4 Ostautobahn: (über die **S1** und die **A23**): ca. **15 Minuten**

Bus:

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist **Lanzendorf-Rannersdorf Bahnhof**, diese ist in ca. 2 Gehminuten entfernt.

Linie 217: Wien Simmering - Schwechat - Maria Lanzendorf - Himberg - Mödling

Linie SV700: Bruck/Leitha Bahnhof - Gramatneusiedl Bahnhof - Lanzendorf-Rannersdorf Bahnhof

Bahn:

S-Bahn-Linie S7: Lanzendorf-Rannersdorf - Flughafen Wien-Schwechat - Wiener Hauptbahnhof

S-Bahn-Linie S60: Wien Hauptbahnhof - Bruck/Leitha - Wiener Neustadt

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%) !

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanziierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Wir weisen darauf hin, dass zur Seite des Abgebers ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.250m

Apotheke <750m

Klinik <5.750m

Krankenhaus <9.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <7.250m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <2.250m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Bank <2.250m

Geldautomat <2.250m

Post <2.500m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap