

## Wohnung in Lanzendorf – ideal für Singles oder Paare!



**Objektnummer: 6924/325**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Lanzendorf
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 335,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,44
<b>Gesamtmiete</b>	490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	306,19 €
<b>Kaltmiete</b>	445,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,26 €
<b>USt.:</b>	44,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

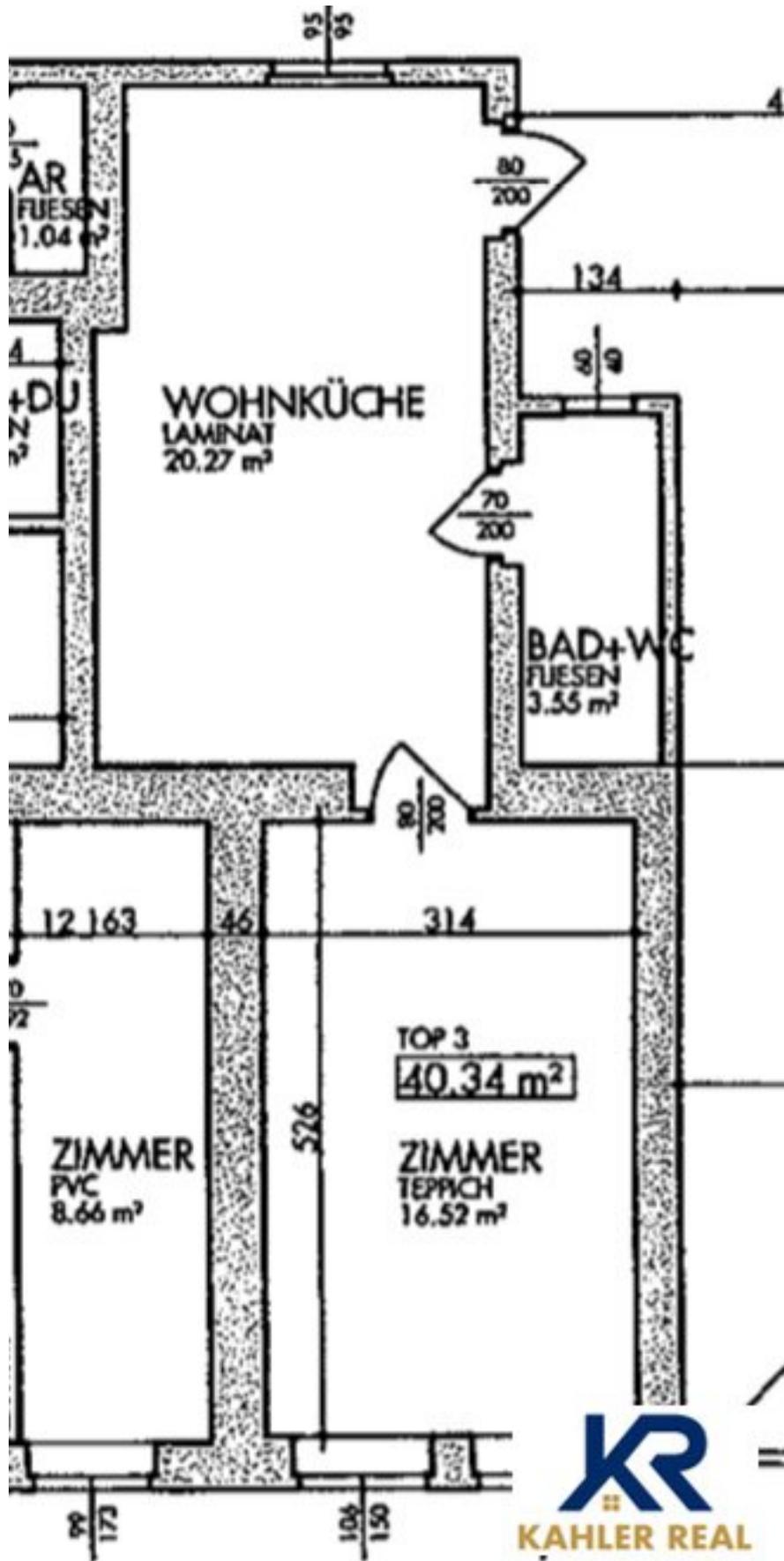


**Andreas Kahler**

Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15  
3003 Gablitz







# Objektbeschreibung

**Anfrage Herr Kahler Andreas** [0664 / 33 11 333](tel:06643311333)

**Etage:** Erdgeschoß barrierefrei

**Raumaufteilung:**

Wohnküche - Schlafzimmer - Badezimmer mit Dusche und WC

**Ausstattung:**

Böden: Laminat und Fliesen - Infrarotheizung - Kunststofffenster - Küche inkl. Einbaugeräte

**Lage:**

Ruhelage, Innenhof

**Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Lanzendorf, Niederösterreich! Diese modernisierte 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf 40,34 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables und zeitgemäßes Wohnen benötigen.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertigen Materialien, die in der Renovierung verwendet wurden. Der einladende Wohnbereich mit offener Wohnküche schafft eine helle und freundliche Atmosphäre, ideal für entspannte Abende oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie. Die moderne Kücheneinrichtung ermöglicht Ihnen, Ihre kulinarischen Fähigkeiten voll auszuschöpfen.

Die beiden Zimmer sind perfekt geschnitten und bieten Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer oder Büro genutzt, hier finden Sie die Ruhe und den Raum, den Sie benötigen. Das Badezimmer mit Fenster ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Die Dusche sorgt für ein erfrischendes Erlebnis und die helle Umgebung schafft eine angenehme Stimmung.

Die Kombination aus Fliesen und Laminat verleiht der Wohnung ein modernes und einladendes Ambiente, während die massiven Wände eine hervorragende Schallisolierung bieten. Hier können Sie sich wohlfühlen und entspannen.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls nicht zu vernachlässigen. Lanzendorf bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. Für Familien ist die Nähe zu einem Kindergarten und einem

Supermarkt besonders praktisch und macht den Alltag deutlich einfacher.

Für nur 490,00 € Miete pro Monat können Sie in dieser bezaubernden Wohnung leben und die Vorzüge eines modernen, komfortablen Lebensstils genießen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Entdecken Sie, wie diese Wohnung Ihr neues Zuhause werden kann – ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und Ihre Träume verwirklichen können.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

### **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap