

**Ihr Traumhaus wartet auf Sie: Luxuriöse Eleganz in bester Lage !**



Haus Vorderseite

**Objektnummer: 7939/2300161799**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2291 Lassee
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	185,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



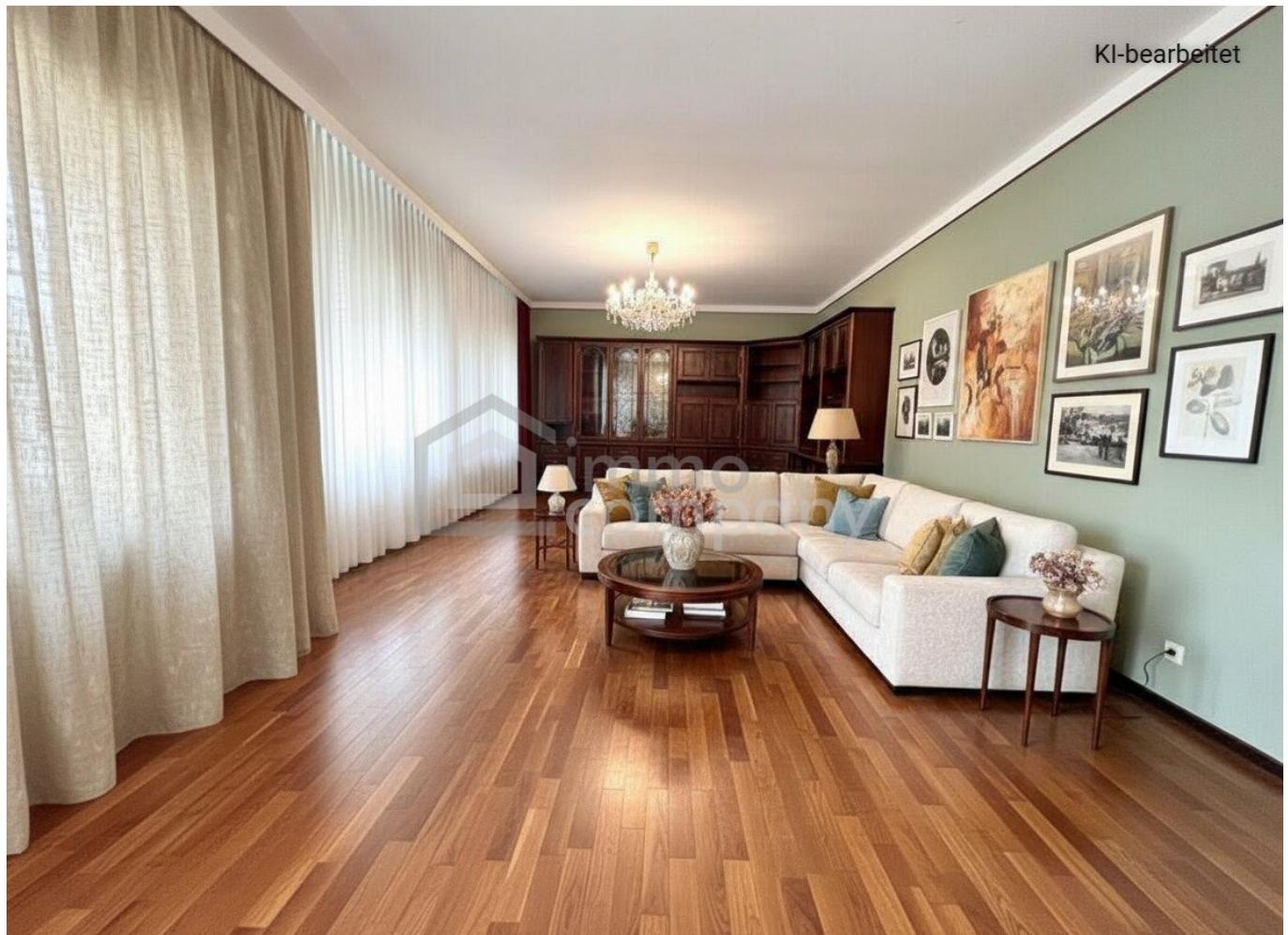
**Ivan Tadijanovic**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410053

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







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmhäuser, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Lassee, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich! Dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben wünschen. Auf einer großzügigen Fläche von 370 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Anwesen über zwei Etagen und bietet insgesamt 9 Zimmer, die jeden Raum für Familie, Freunde und Gäste perfekt gestalten.

Ihnen die Möglichkeit, in eine Lebensqualität zu investieren, die in dieser Region ihresgleichen sucht. Der große Garten, der sich harmonisch mit der Natur verbindet, lädt zum Entspannen und Spielen ein. Hier können Sie die frische Luft genießen, während die Kinder im Freien tobten. Der Balkon und die Terrasse sind ideale Plätze, um laue Sommerabende bei einem Glas Wein zu verbringen und dabei den herrlichen Ausblick auf die Stadt und die umliegende grüne Landschaft zu genießen.

Die Innenräume des Hauses sind mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Hochwertige Materialien wie Fliesen, Parkett und Teppichboden unterstreichen den einladenden Charme des Anwesens. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang für jeden Hobbykoch. Die beiden Bäder und WCs sind komfortabel und gut ausgestattet, sodass sich auch größere Familien hier bestens zurechtfinden.

Zusätzlich zu all diesen Vorzügen stehen Ihnen fünf Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie sowohl für sich als auch für Ihre Gäste stets ausreichend Parkmöglichkeiten haben.

## Highlights:

- **9 Zimmer:** Diese beeindruckende Immobilie bietet großzügige 9 Zimmer, die ideal für Familien oder als vielseitiger Wohnraum sind.
- **Doppelgarage:** Die Doppelgarage sorgt für ausreichend Platz und Komfort, um Ihre Fahrzeuge sicher und bequem unterzubringen.
- **370m<sup>2</sup> Nutzfläche:** Mit beeindruckenden 370m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet diese Immobilie reichlich Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen.
- **Terrasse:** Die einladende Terrasse ist der perfekte Ort, um entspannte Stunden im

Freien zu genießen.

- **Keller 185m2:** Der großzügige Keller mit 185m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt, Lagerraum oder Hobbybereich.

#### **Eckdaten:**

- **Grundstücksfläche:** 1.145m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** 370m<sup>2</sup>
- **Keller:** 185m<sup>2</sup>

#### **Baujahr:**

- 1970

#### **Betriebskosten:**

- **monatliche Betriebskosten** von 107.-EUR (167.- EUR inklusive der Versicherung)
- **WICHTIG !** Das Haus ist derzeit nicht bewohnt, daher die niedrigen Kosten

#### **Preis nach Anfrage**

**Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus in Lassee zu bieten hat. Hier wird Ihr Traum vom Eigenheim Wirklichkeit – ein Ort, an dem Sie und Ihre Familie glücklich zusammenleben können. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

Für alle weiteren Fragen und einen persönlichen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <1.000m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap