

**Tolle Infrastruktur - gute Anbindung nach Wien -  
Sanierungsbedürftig - Nähe Himberg**



hofseitige Lage

**Objektnummer: 16773**

**Eine Immobilie von Valorous Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Achauerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 92,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,75
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	171,69 €
USt.:	17,17 €
Provisionsangabe:	

5.940,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



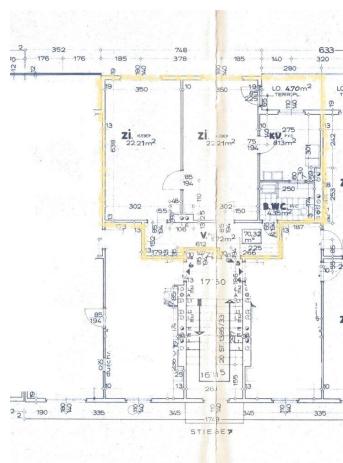
**Dipl. Ing. Birgit Hofbauer Domin**

Valorous GmbH - Valorous Immobilien  
Schulhof 4/5c  
1010 Wien

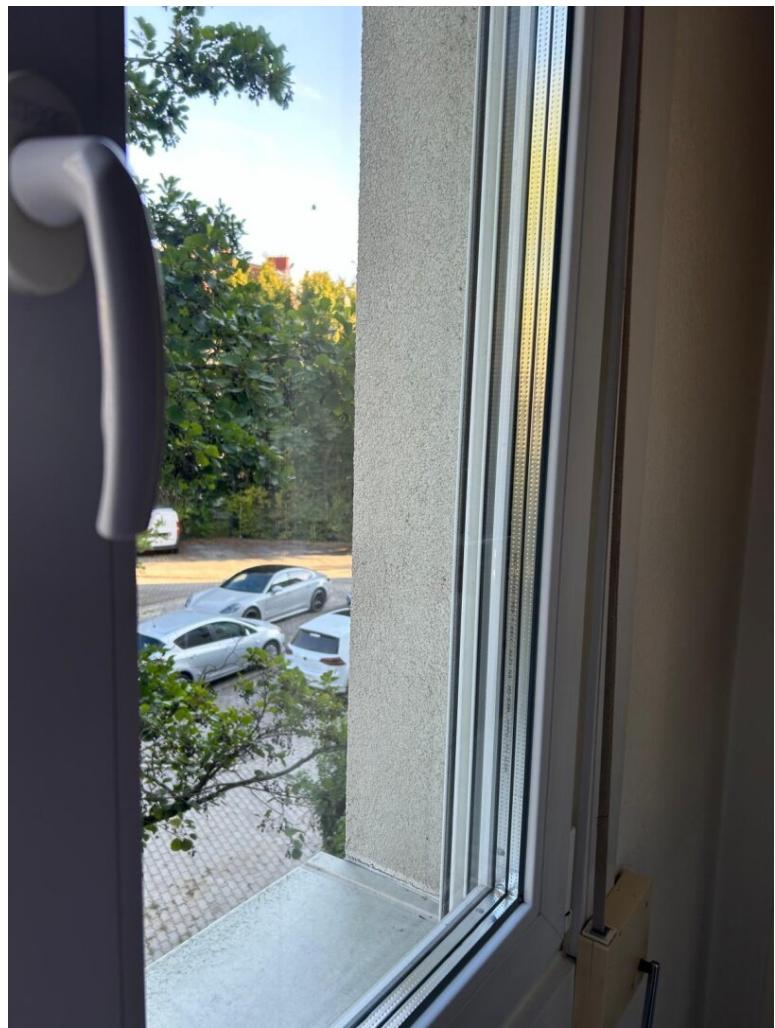
T +4315321256  
H +4369916168552

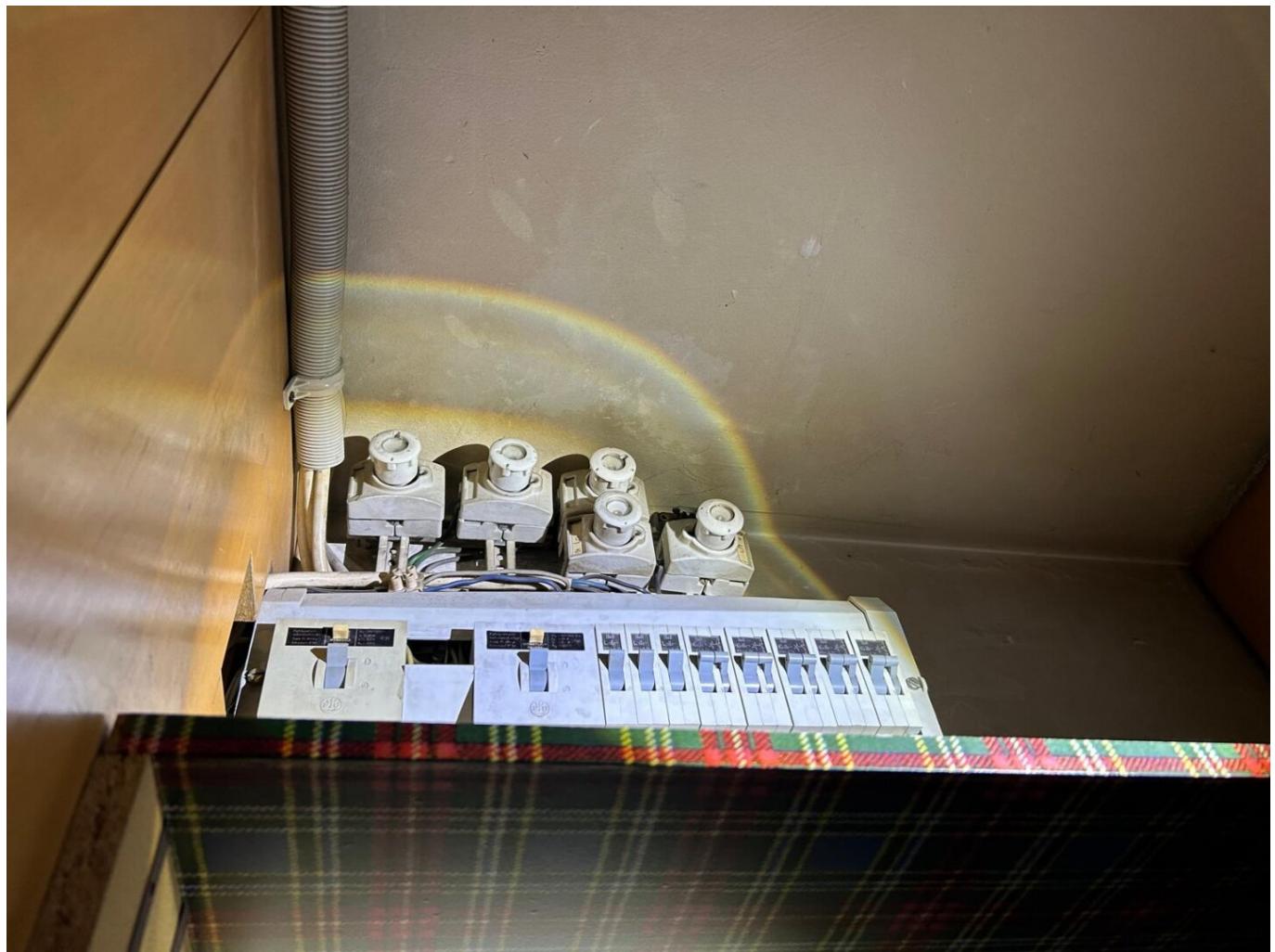
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur

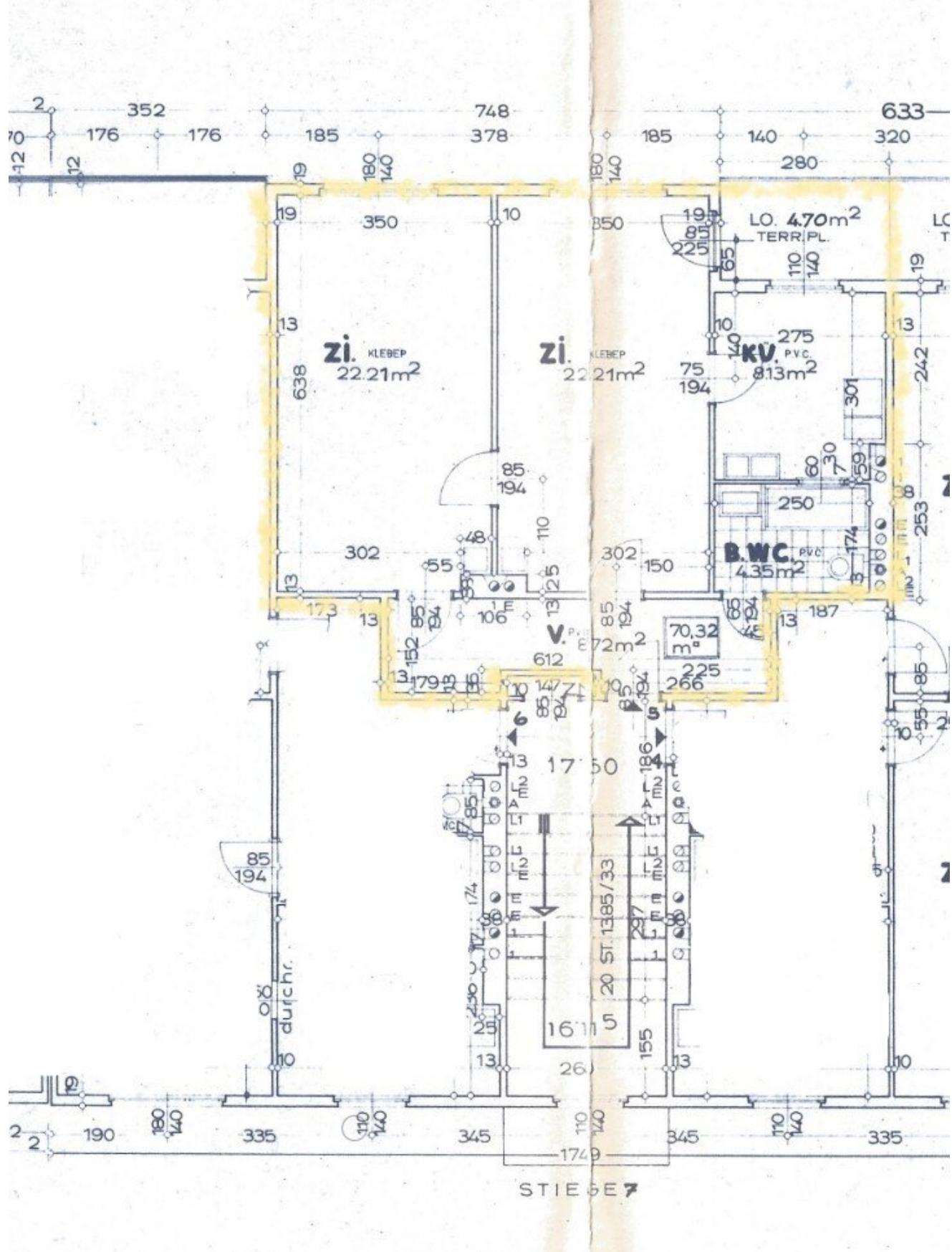


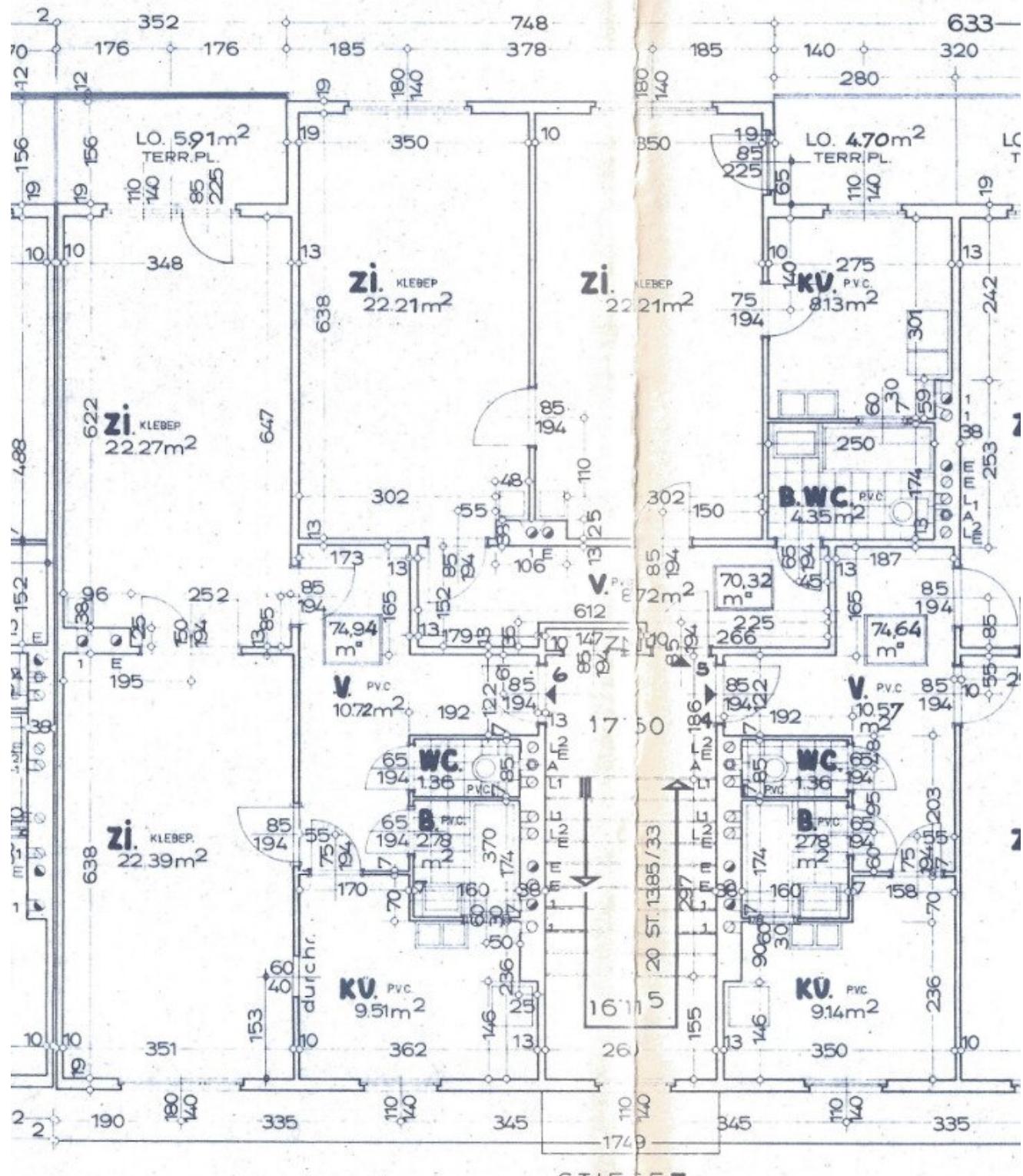












STIEGER

# Objektbeschreibung

## Wohnung in Maria Lanzendorf - zentrale Lage - hofseitig und ruhig

Zum Verkauf gelangt eine ca. 65 qm große 2- Zimmer-Wohnung mit einer zusätzlichen verbauten Loggia mit 4,7 qm. Das Haus wurde in den 1966 erbaut, die Fenster sind neuwertig und aus Kunststoff, auch wurde die Fassade thermisch saniert. Das Haus ist in einem sehr sauberen, ordentlichen Zustand. Im Haus ist **KEIN Lift** vorhanden, daher sind die Betriebskosten auch relativ niedrig.

Ein Kellerabteil ist vorhanden. Die Wohnung wird in sanierungsbedürftigem Zustand verkauft, die Heizung der Wohnung erfolgt elektrisch, durch die Lage im Haus ist die Wohnung aber mit relativ wenig Energiebedarf zu temperieren. Die Fenster aller Räume sind hofseitig ausgerichtet, daher ist die Wohnung sehr ruhig und sehr gut mit Tageslicht versorgt. Im Vorzimmer ist aktuell ein begehbarer Schrank eingerichtet, der ursprüngliche Grundriß könnte aber wieder hergestellt werden.

Die sehr gut aufgeteilte Wohnung liegt im 1. Stock ohne Lift und teilt sich in:

- zentrales Vorzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit dem Zugang zu Loggia
- Küche samt Geräten, Waschmaschinenanschluß
- Badezimmer mit Dusche und WC

- Verfügbar ab Eingang des Kaufpreises am Treuhandkonto.

**Maklergebühr 3% des Kaufpreises + 20% MwSt.**

### Lage

Eine Busstation Linie 226 und 227 sowie 215 ist fußläufig erreichbar und führt direkt zur U1 Station Therme Oberlaa bzw. zum Bahnhof Mödling. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der aktuell gültigen Immobilienmaklerverordnung (IMV 1996) festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe Ihrer Kontaktdaten mit Name, Telefonnummer und Anschrift bearbeiten.

Die Maklerin tritt als Doppelmaklerin auf.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.250m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.250m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap