

## **Exklusives Einfamilienhaus in Toplage**



**Objektnummer: 5042**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2291 Lasseo
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	369,40 m²
<b>Nutzfläche:</b>	554,53 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	185,13 m²
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	1.063,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,00 €
<b>Heizkosten:</b>	390,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Wallner**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26





































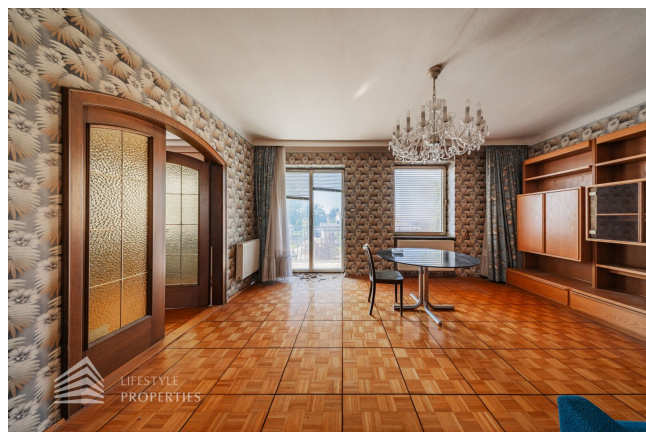




























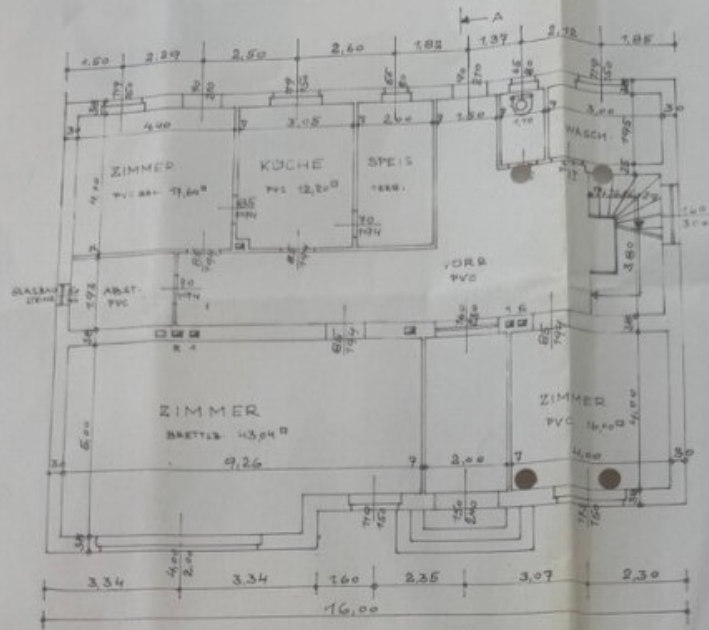




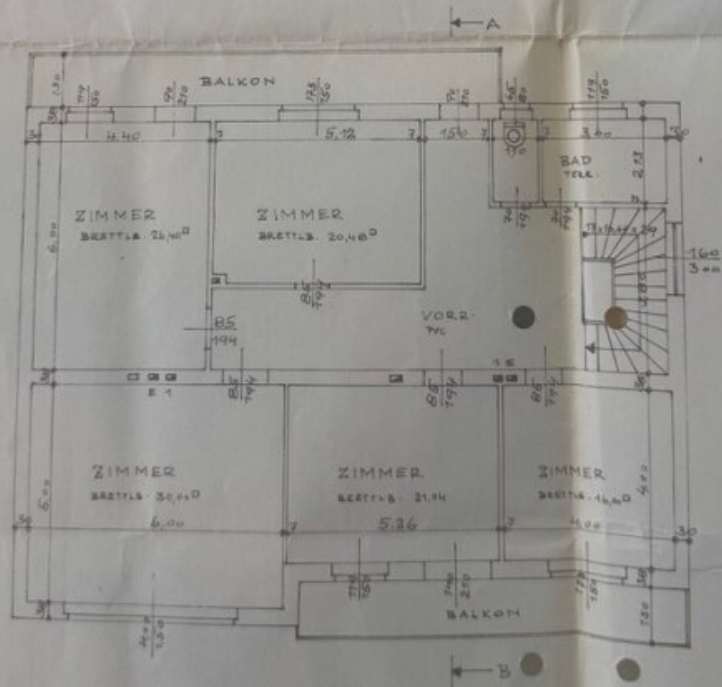








ERDGESCHOSS:

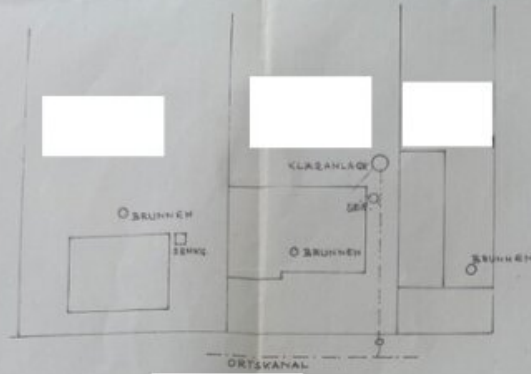


1. STOCK:

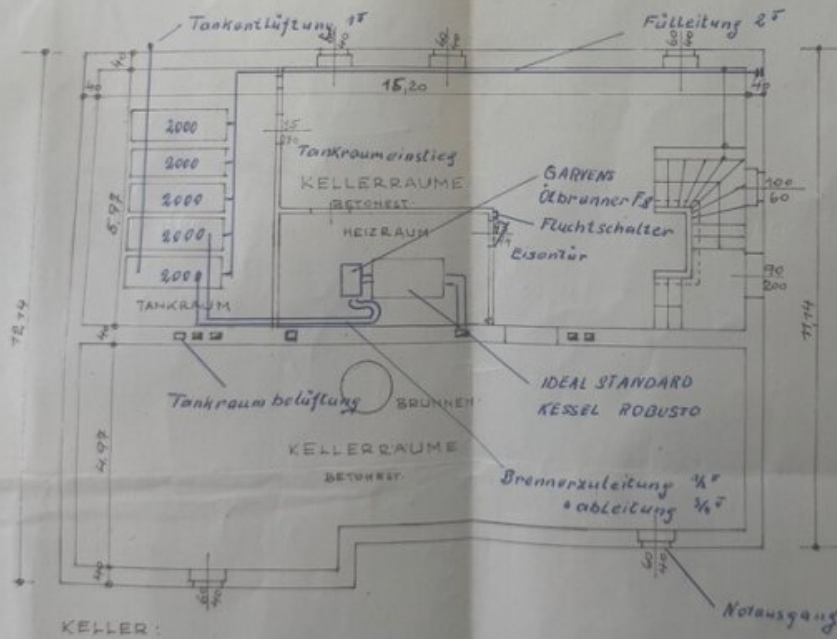
LASSEE IM SEPT. 1962



M. 1:100



LAGEPLAN 1:500

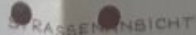
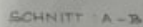


KELLER:

BAUW. v. BAUF.



E N: 195



Notausgang

BAUW- u. BAUF-



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Einfamilienhaus in Lasse!

Das traumhafte Haus aus dem Jahr 1970 besticht durch seine nicht alltägliche Architektur und erstklassige Bauqualität. Schon damals ein echtes Herzeigeobjekt, präsentiert es sich dank der hochwertigen Materialien und fachgerechten Ausführung heute noch in nahezu neuwertigem Zustand. Das Grundstück umfasst ca. 1.145 m<sup>2</sup> und ist rechteckig sowie eben verlaufend. Zur Straßenseite hin ist es mit einem schmiedeeisernen Zaun eingefriedet, seitlich durch Naturzäune und Gartenmauern begrenzt. Ein Brunnen für Brauchwasser und Gartenbewässerung ist vorhanden. Die Lage ist ruhig, sonnig und von viel Grün umgeben, was für eine hervorragende Luftqualität sorgt. Zusätzlich steht ein Nebengebäude mit Garage und Lagerbereich zur Verfügung.

Das massiv errichtete Haus (Porotherm 38/30 cm) verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 554 m<sup>2</sup> und bietet ein großzügiges Raumangebot auf drei Ebenen, Vollkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, sowie einen ausbaufähigen Dachboden, welcher zusätzliches Potenzial für Wohnraum oder Stauraum bietet.

Im Keller, welcher eine Fläche von ca. 185 m<sup>2</sup> aufweist, befinden sich ein großzügiger Vorraum mit Stiegenabgang, Heizraum, Tankraum sowie diverse Kellerräume wie Lager- und Fitnessräume.

Das Erdgeschoss mit ca. 184m<sup>2</sup> umfasst einen großzügigen Eingangsbereich mit Diele und Garderobe, Dusche/Waschraum, separates WC, Küche mit Speis, drei Zimmer (teils als Büro nutzbar) sowie einen großen Wohnraum mit Parkettböden.

Das Obergeschoss mit einer Fläche von ca. 185 m<sup>2</sup> teilt sich in einen großen Vorraum, Dusche/WC sowie fünf geräumige Zimmer, zwei davon mit Balkonzugang (Balkon ca. 12 m<sup>2</sup>), auf.

Die technische Ausstattung entspricht einem hochwertigen Standard: Öl-Zentralheizung mit



Radiatoren und Thermostatventilen, externer 150-Liter-Boiler für Warmwasser, Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Walmdach mit roten Tondachziegeln, Zinkblechrinnen sowie eine regelmäßig überprüfte Elektroinstallation mit genormtem Schaltkasten. Das Haus ist an das Ortskanalnetz angeschlossen.

Die gesamte Infrastruktur, Lebensmittelmärkte, Post, Banken, Ärzte, Apotheke, Schulen, Sportstätten sowie größere Betriebe, ist nicht allzu weit entfernt und sowohl mit dem PKW als auch zu Fuß gut erreichbar. Das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens ausgebaut: Bahnhof und Busstation befinden sich in knapp fünf Gehminuten Entfernung. Die nächsten größeren Orte, Hainburg an der Donau und Gänserndorf, sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Das Objekt liegt etwas außerhalb des Ortszentrums, jedoch gut im Ortsverband und überzeugt durch die ruhige Lage bei gleichzeitig sehr guter Erreichbarkeit. Nach Wien gelangt man in kaum einer halben Stunde mit dem Auto. Für günstige Einkaufsmöglichkeiten bieten sich das nahegelegene Bratislava sowie das Outlet-Center Parndorf an.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre sonnige Ausrichtung, die ruhige Umgebung, hochwertige Materialien und eine gediegene Ausstattung. Sie vereint Großzügigkeit, Qualität und eine erstklassige Lage – ideal für alle, die Ruhe, Komfort und Wohnqualität auf hohem Niveau suchen.

Preis auf Anfrage!

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse – vor Kaufanbotlegung – weitere vertrauliche Unterlagen zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem beeindruckenden Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: [wallner@lifestyle-properties.at](mailto:wallner@lifestyle-properties.at)

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 <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