

## **Haus mit Extravaganz und schöner Aussicht**



**Objektnummer: 960/73479**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2130 Lanzendorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	160,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	99,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

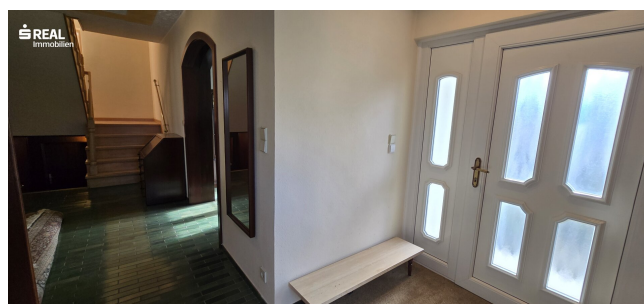
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

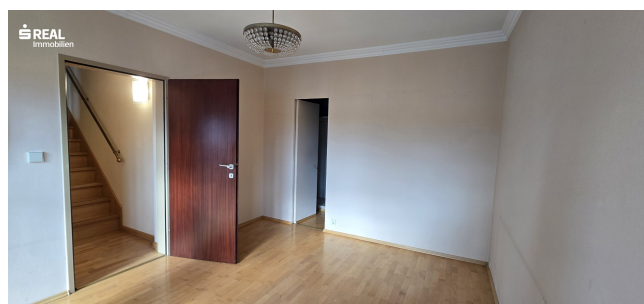








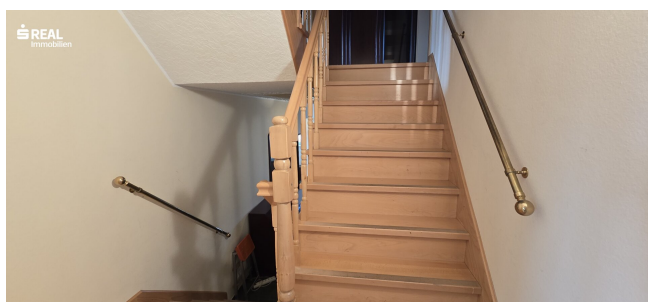










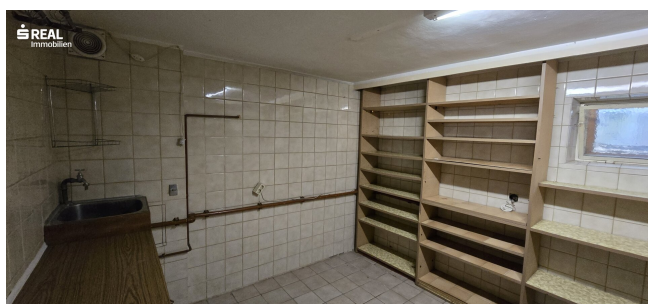












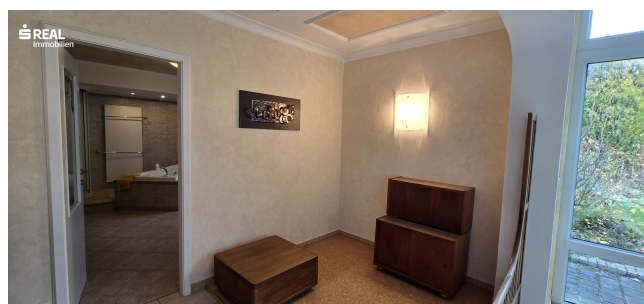
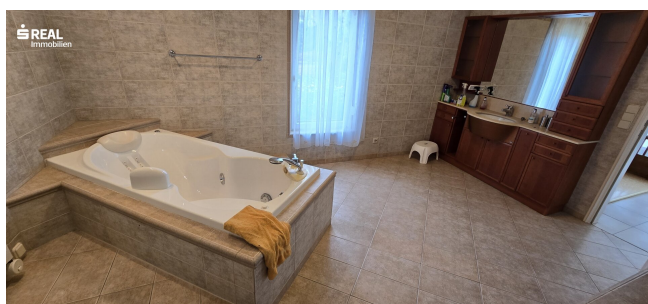
























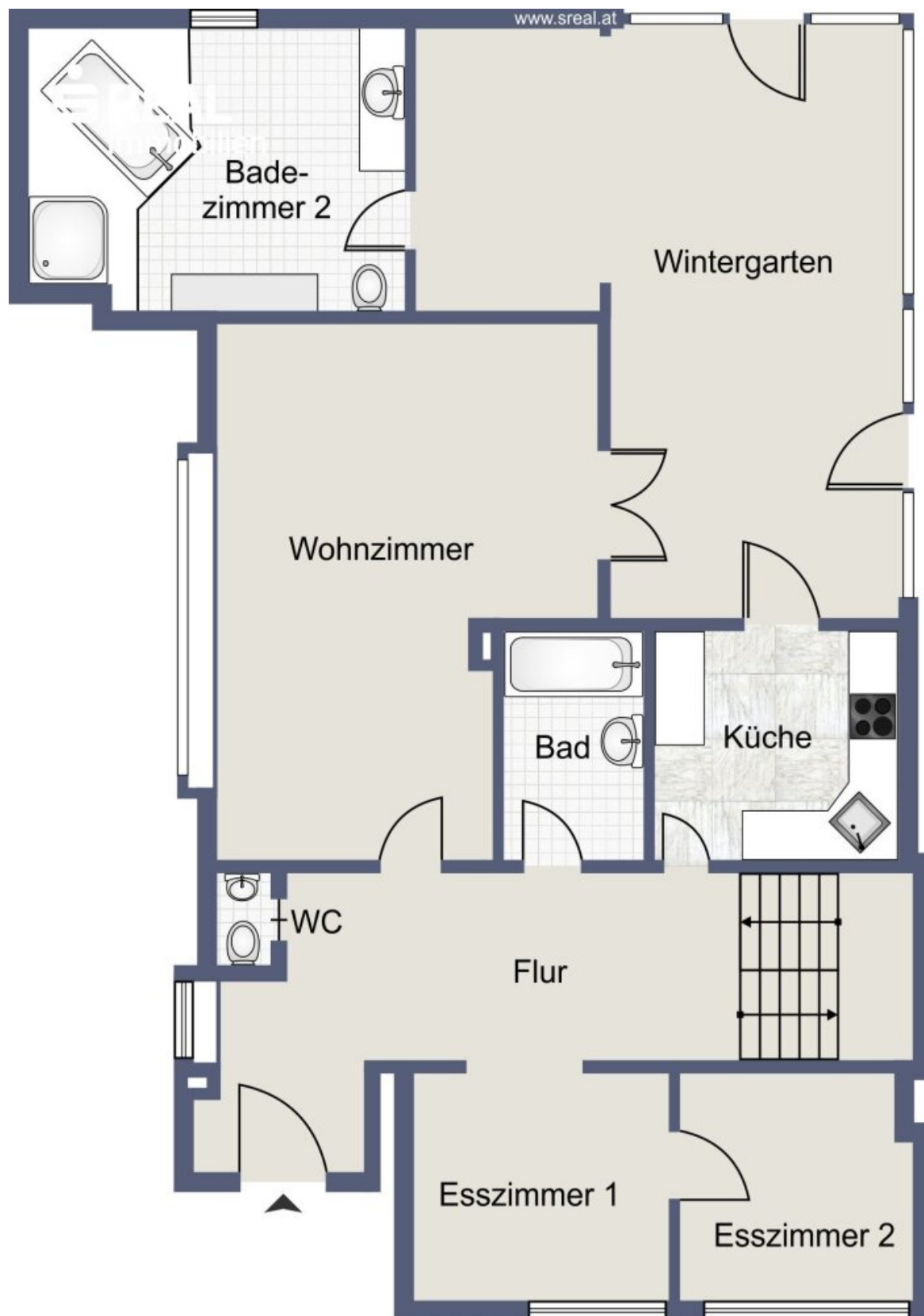




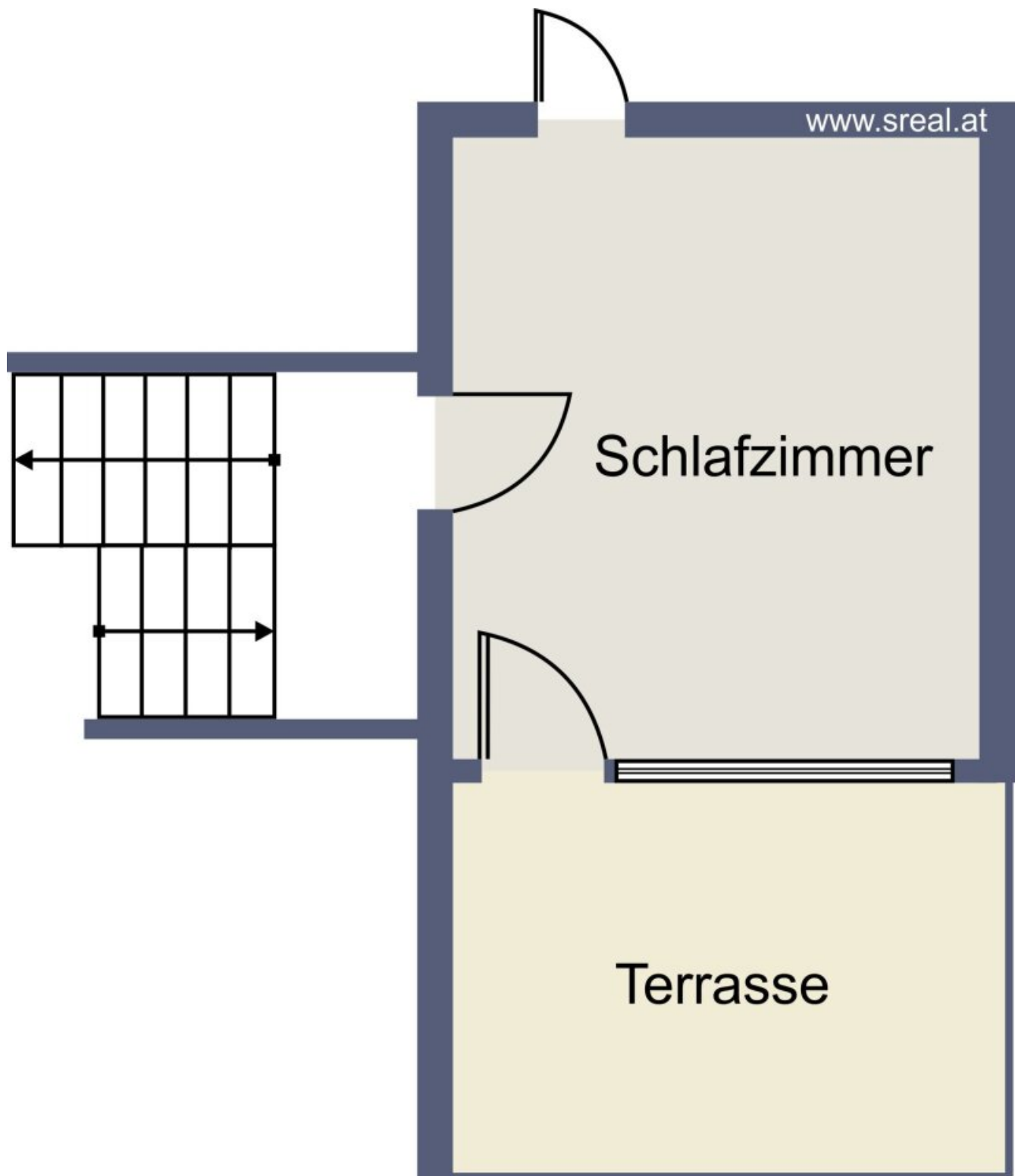


Skizze Kellergeschoss



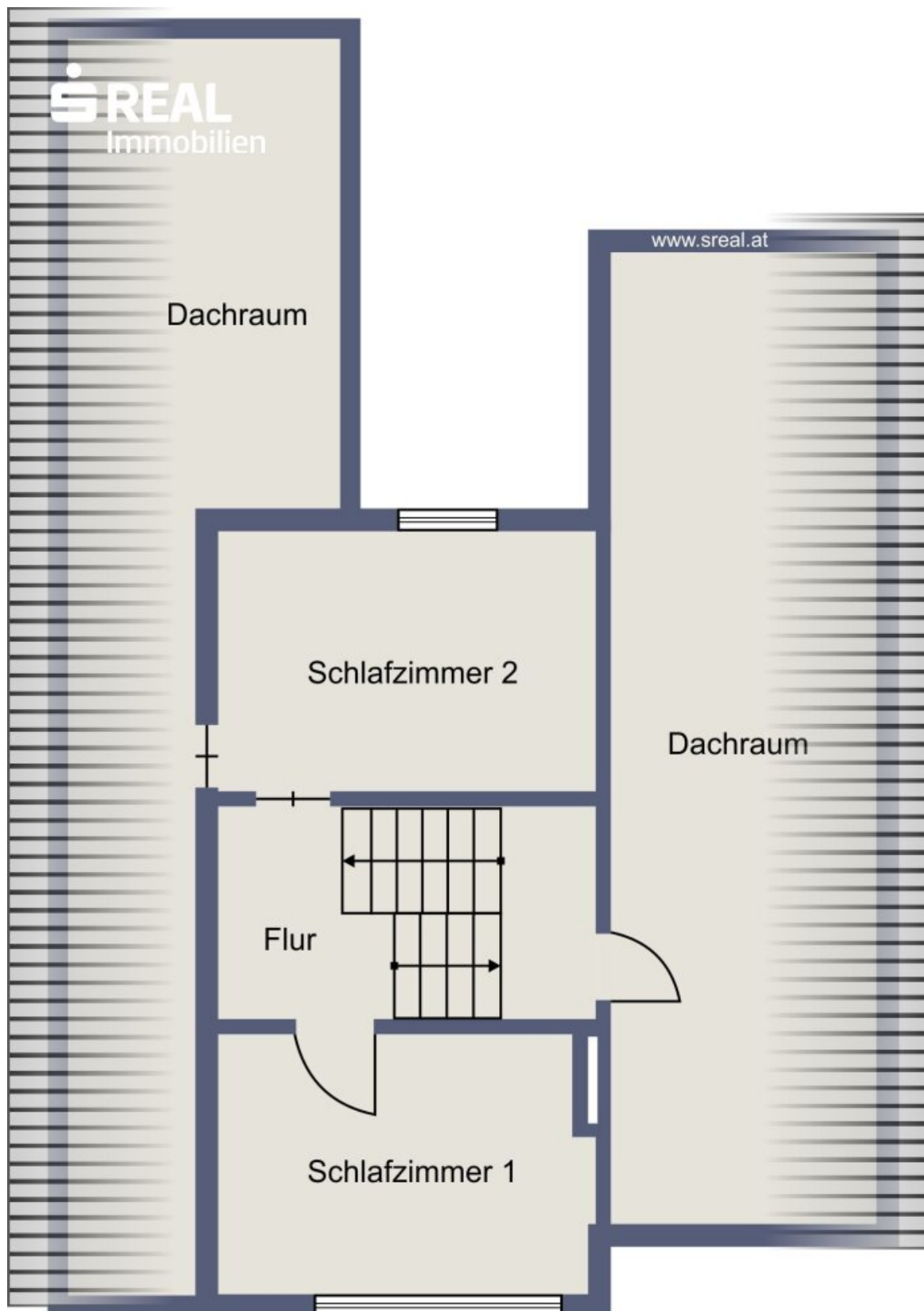


Skizze Erdgeschoss



# Skizze Obergeschoss





Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Haus mit **Fernblick** war schon immer Ihr Traum? **Voila´!** Hier ist es! **Lanzendorf**, Ortschaft gleich neben **Mistelbach** - **sprich fast ein Vorort!**

Landluft - trifft auf Stadtluft! **Null-acht-fünfzig ist nicht Ihr Traum?** Extravaganz.....

Dieses **1975 erbaute Einfamilienhaus** bietet einer **Familie genügend Platz** zum Arbeiten, Spielen und ganz wichtig: **LEBEN!** Der **großzügige Garten** bietet **Groß und Klein viel Freiraum.**

**1997 wurde das Haus umfassend thermisch saniert und 2019 das Hausdach.**

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoß:**

- lichtdurchflutetes Vorzimmer
- WC
- Esszimmer
- Zimmer
- Badezimmer
- **großzügiges Wohnzimmer mit heller Fensterfront und Ausgang in den beheizbaren Wintergarten**
- Küche
- **Wintergarten mit Ausgang in den schön gepflegten Garten**
- **Erlebnisbad mit Dusche, Whirlpoolbadewanne, Solarium und viel Space**





### Halbstock:

- **sonnendurchflutetes Schlafzimmer mit südseitiger Terrasse** und Fernblick über Lanzendorf
- begehbbarer **Schrankraum**

### Obergeschoß:

- Kinderzimmer mit Zugang zum Dachraum - dient als Abstellraum oder Spielecke
- Kinderzimmer mit Aussicht

### Dachgeschoß:

- gebückter Zugang zum Dachboden

### Kellergeschoß:

- Vorraum
- Raum
- Raum als Büro verwendet
- Lagerraum
- Wirtschaftsraum

- Waschküche mit Näh- und Bügelzimmer
- Heizraum
- Fitnessraum mit Wendeltreppe in den Wintergarten (nicht montiert)

**Garage:** mit **elektrischem Tor** und viel Platz

**Geheizt** wird mit Fußbodenheizung und Radiatoren im Erdgeschoß; Obergeschoß und Kellergeschoß mit Radiatoren. Befeuert wird mit einem **Gasbrennwertgerät**.

Auf dem **Dach des Wintergartens** befindet sich eine **Solaranlage**.

Der **Wintergarten** ist durch eine **Umluftheizung** wohlig warm.

Der mit Liebe **gestaltete Garten** lädt zum **Chillen und Spielen** ein - ebenso zum **Garteln, Gemüse- und Kräutern** im **Hochbeet**. Ein **Brunnen** steht zur Gartenbewässerung zur Verfügung.

Eine **ehemalige Werkstatt** mit einem Art **Erdkeller**, eine ehemalige **Outdoorküche** wollen **wachgeküsst** werden.

Ein **verglaster Pavillon** kann mit **Liebe und Geschick** zu **neuer Pracht** erstrahlen.

Ein **ehemaliges Ausgedinge** könnte als **Gästewohneinheit** dienen und **rundet dieses Gesamtpaket** ab.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3134569?accessKey=69d9>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Infrastruktur:**

**Mistelbach liegt gleich nebenan. Wien** ist über die **Nordautobahn A5** in ca. **35 Autominuten** erreichbar. Es gibt auch **öffentliche Verkehrsanbindungen nach Wien** - für Pendler ideal.



Die nächste **Autobushaltestelle** liegt **ca. 300 m** entfernt.

Lanzendorf grenzt direkt an Mistelbach und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Ämter, Banken und das Landeskrankenhaus Mistelbach, sowie zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, Shops.

**Freizeitgestaltung ist durch zahlreiche Rad- und Wanderwege, Fußball- Tennisclub, Weinviertler Freibad, Kultur etc. gegeben. Es macht Spaß im Weinviertel zu Leben - hohe Lebensqualität!**

Freue mich auf Ihre Anrufe unter **M +43 664 8385891** oder **E-Mail an [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at)** und ein Kennenlernen!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m





**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.