Großzügiges 6-Zi-Haus in Lanzendorf, Terrasse, Garage, Solar, teilweise Fußbodenheizung



Hausansicht

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 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	99,30 m²
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien














REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien




REAL
Immobilien




















REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL


REAL








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
immobilien


REAL
immobilien


REAL
immobilien














REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

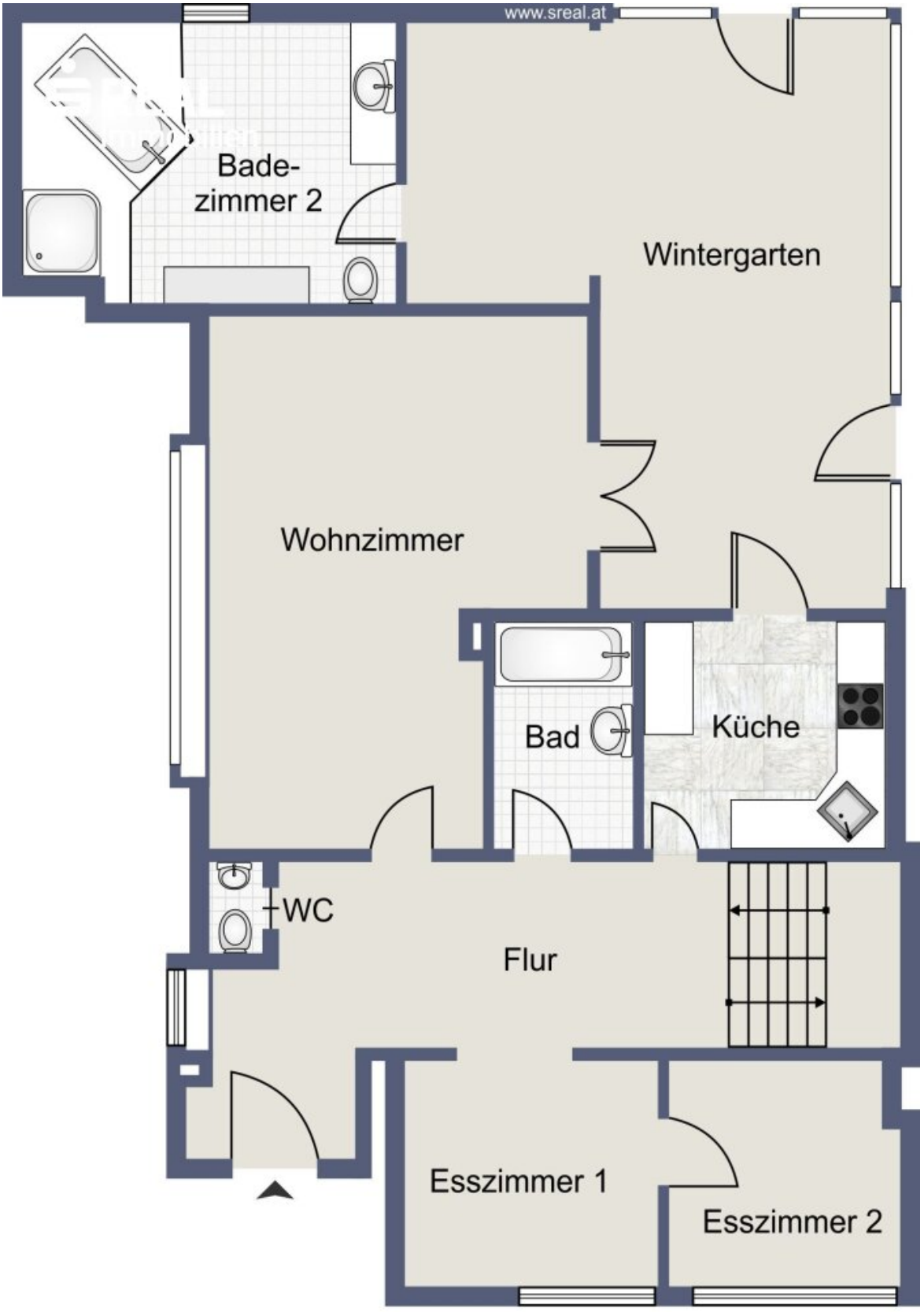

REAL
Immobilien



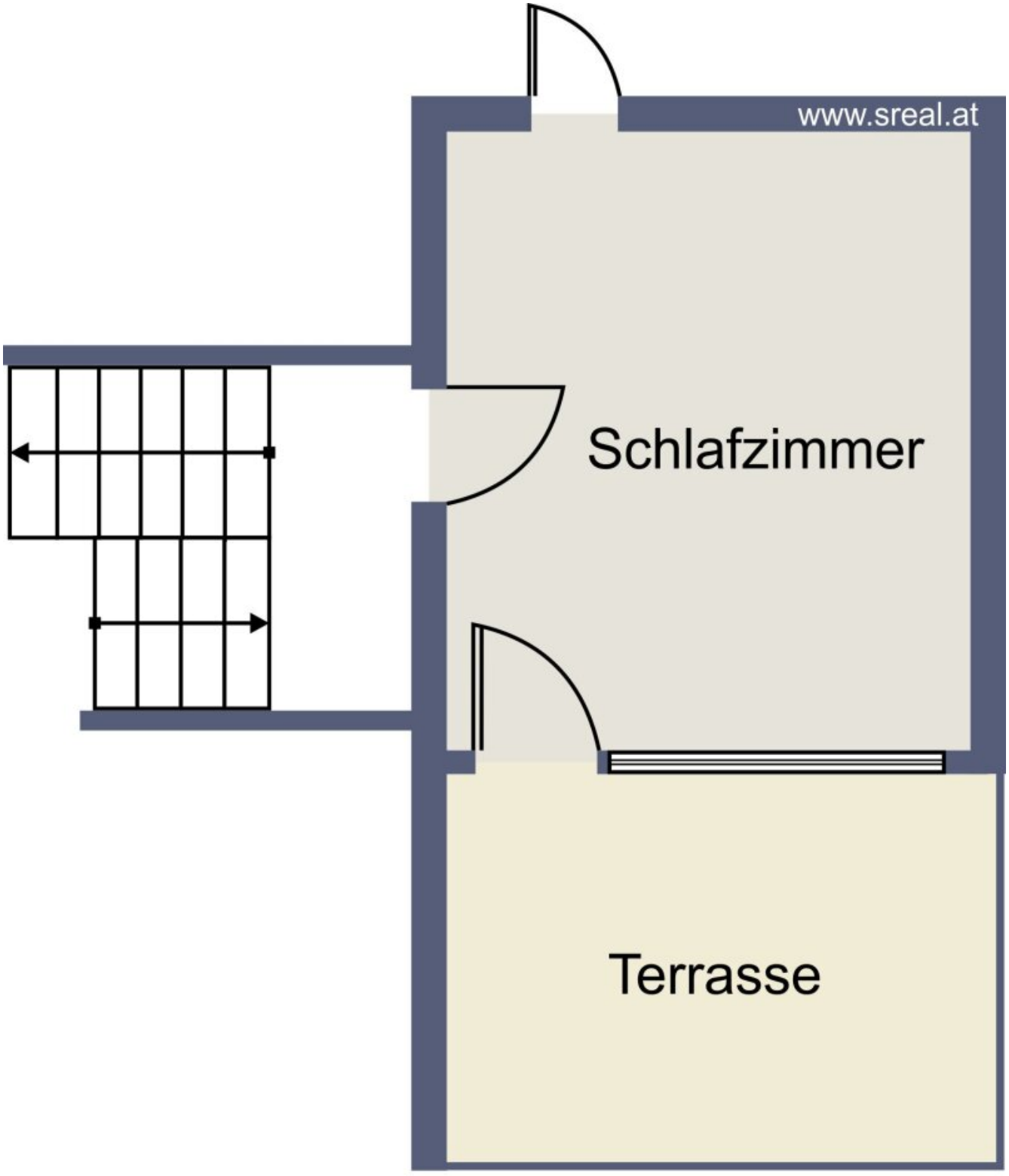




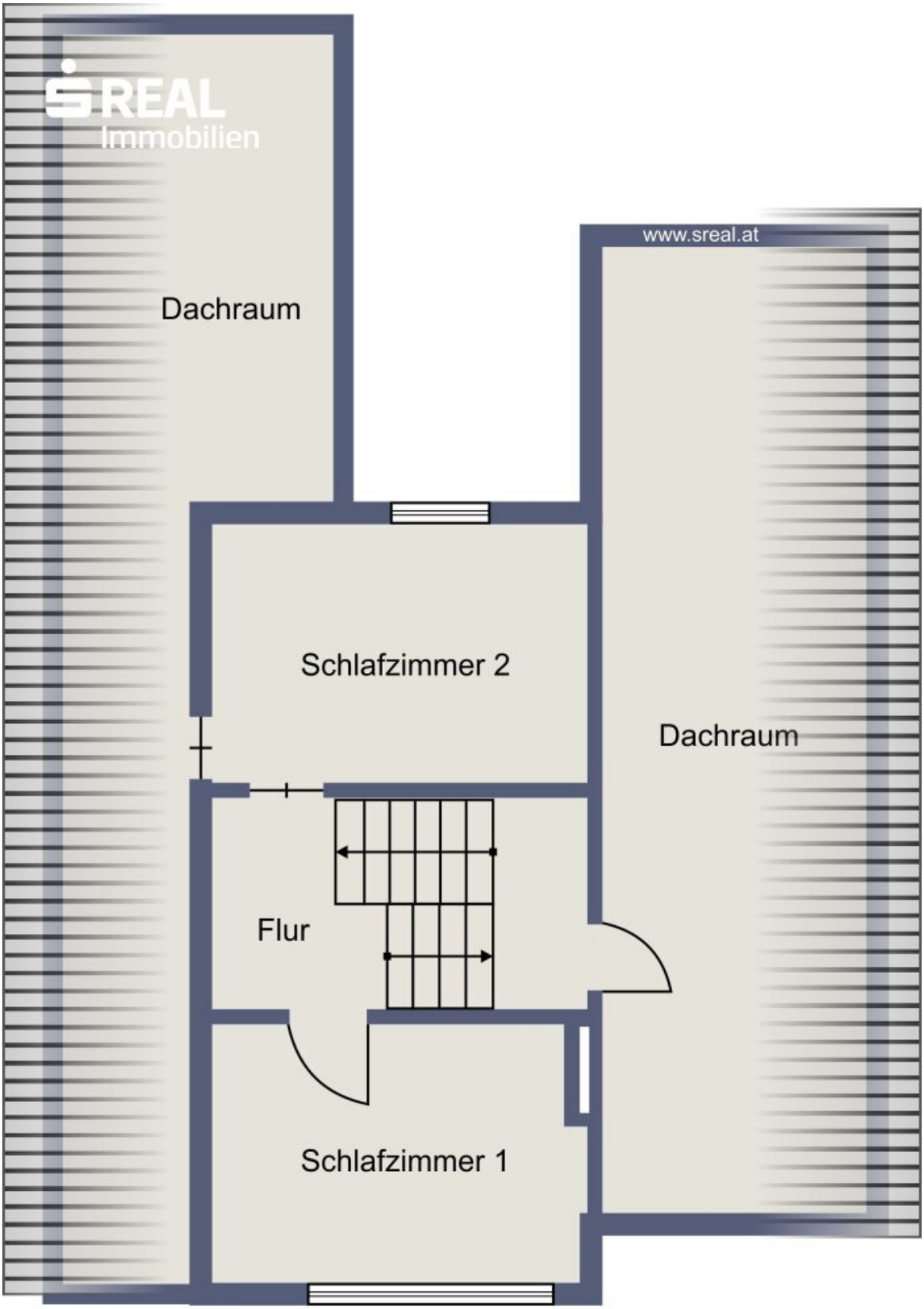
Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Haus mit **Fernblick** war schon immer Ihr Traum? **Voilà!** 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
- begehbarer **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 Kräuteranbau 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.

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 Landesklinikum 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** und ein Kennenlernen!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr
- 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.