

**Charmante Villa auf 1.824 m<sup>2</sup> Grund – ruhige Lage & Entwicklungspotenzial**



**Objektnummer: 21884**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Maria-Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	1934
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	206,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	308,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.698,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

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



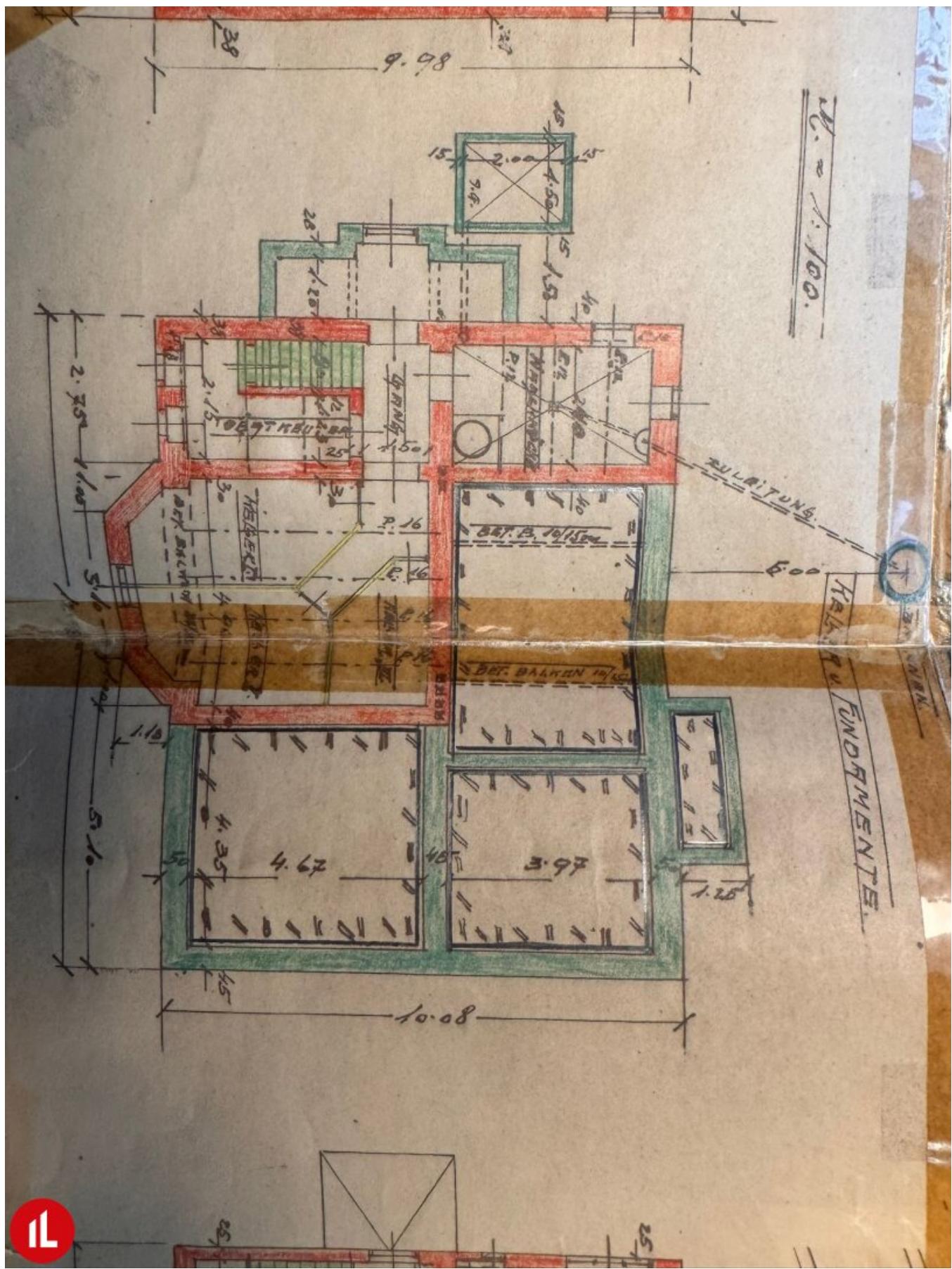


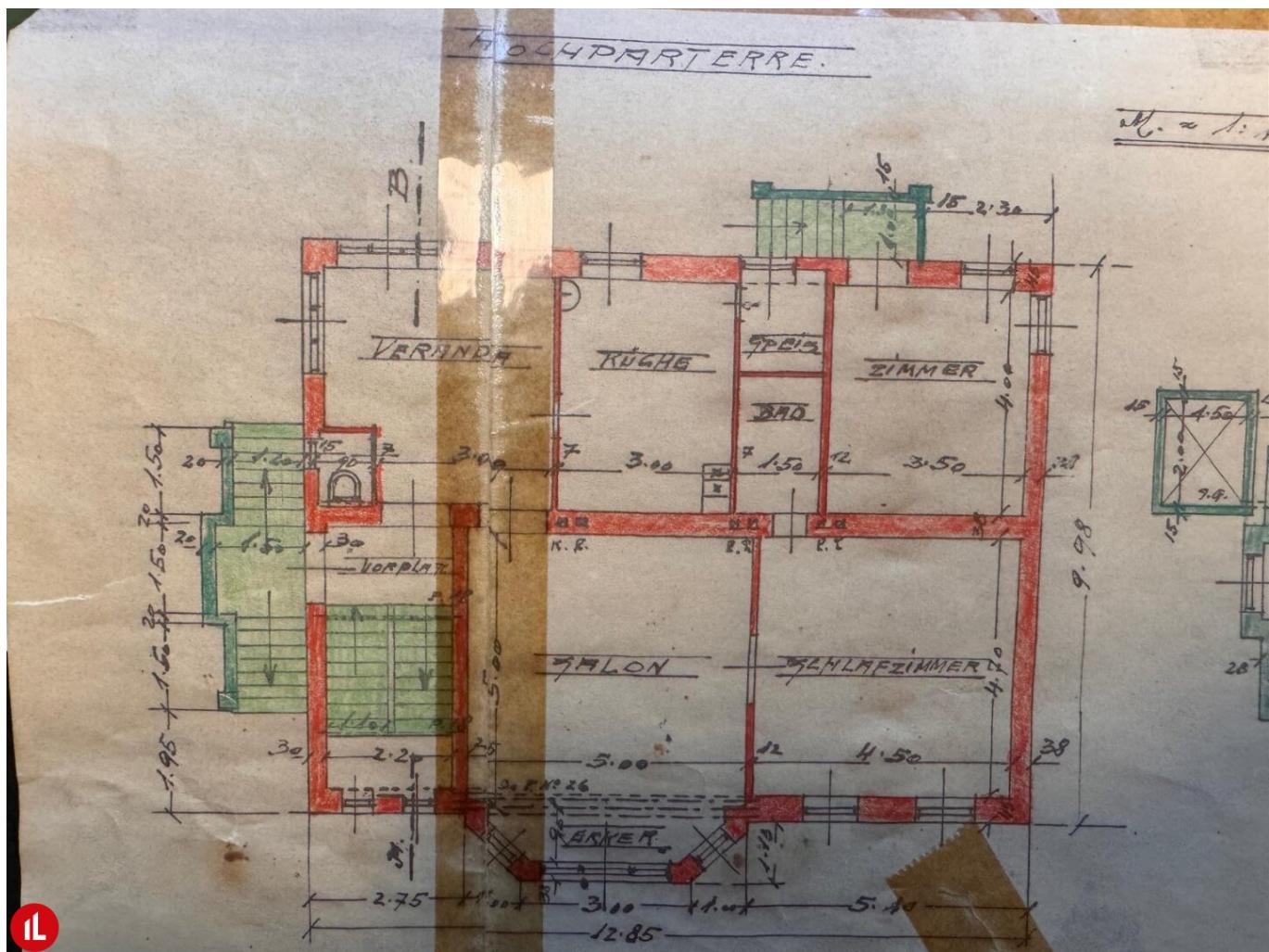




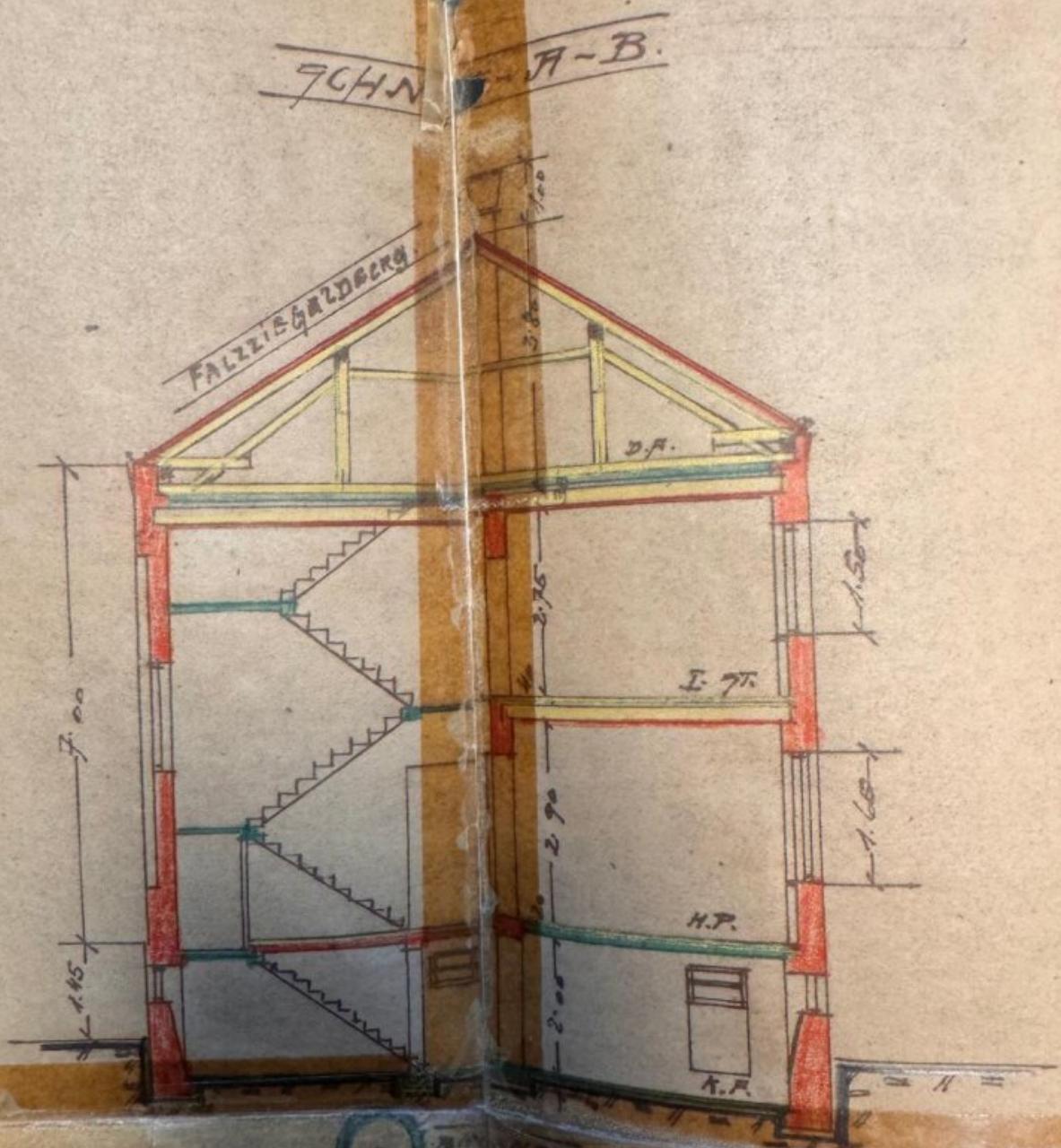








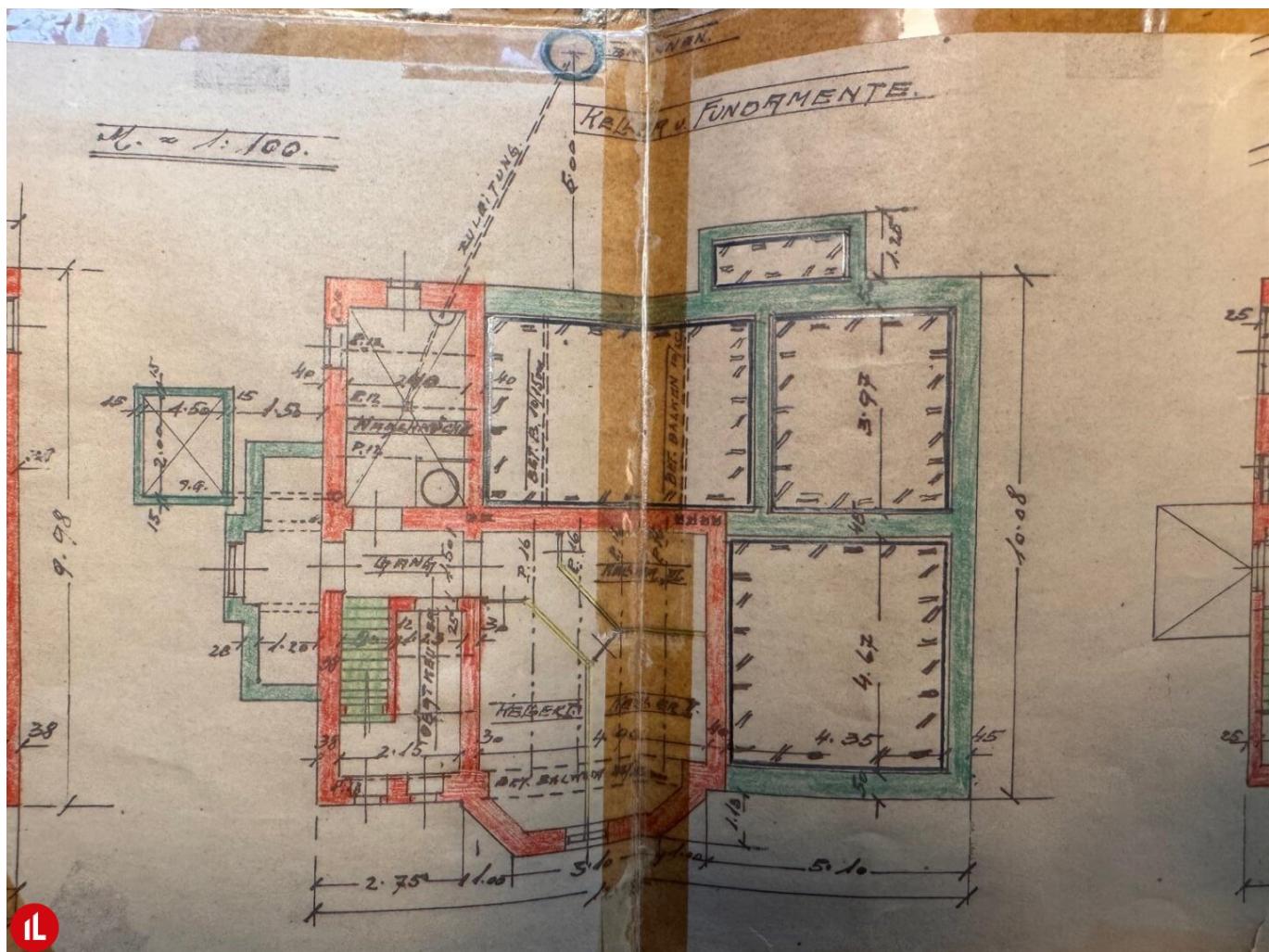
Wohnhauses zu Herrn Dreyer



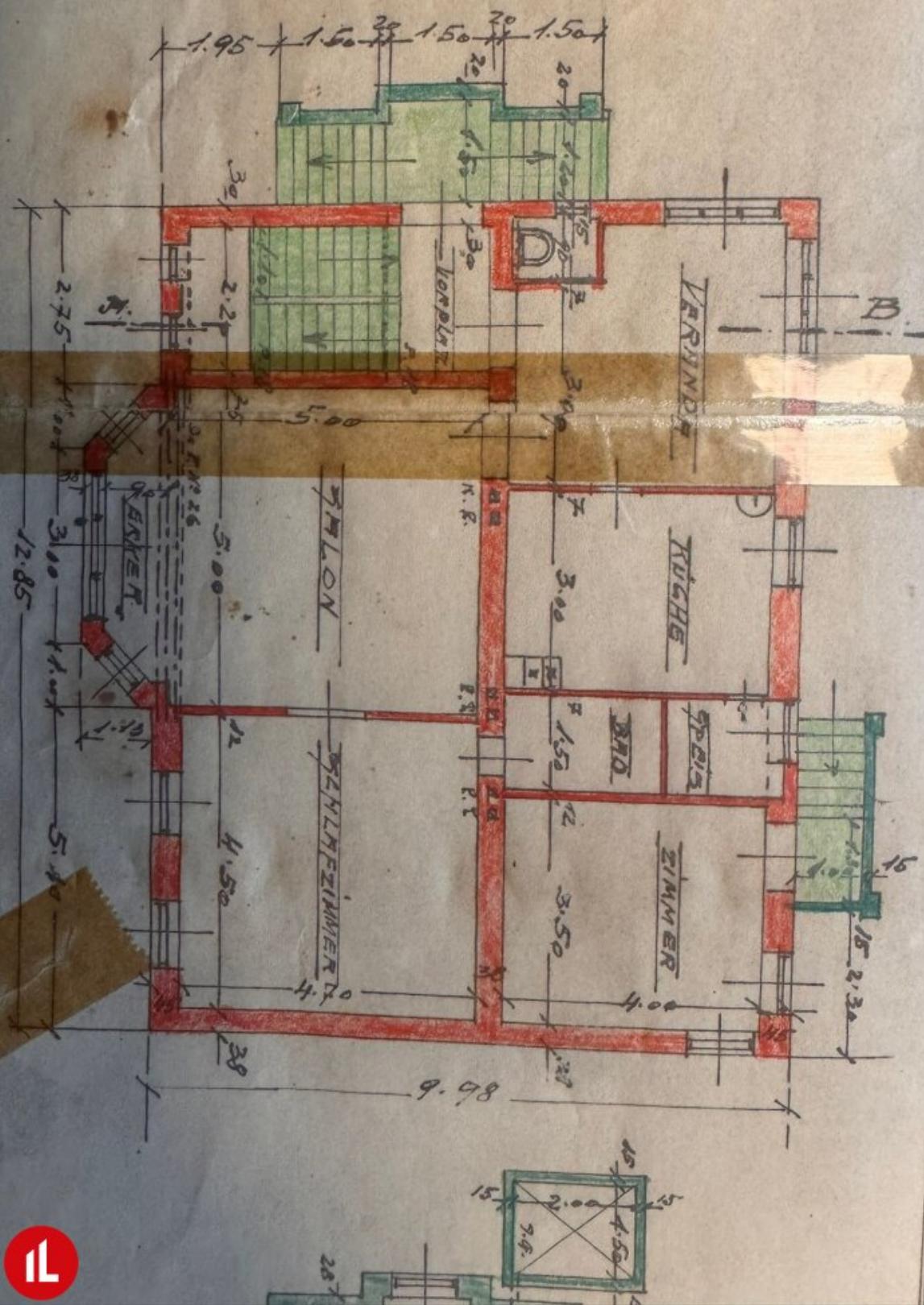
# KELLOGG'S FUNDAMENTAL

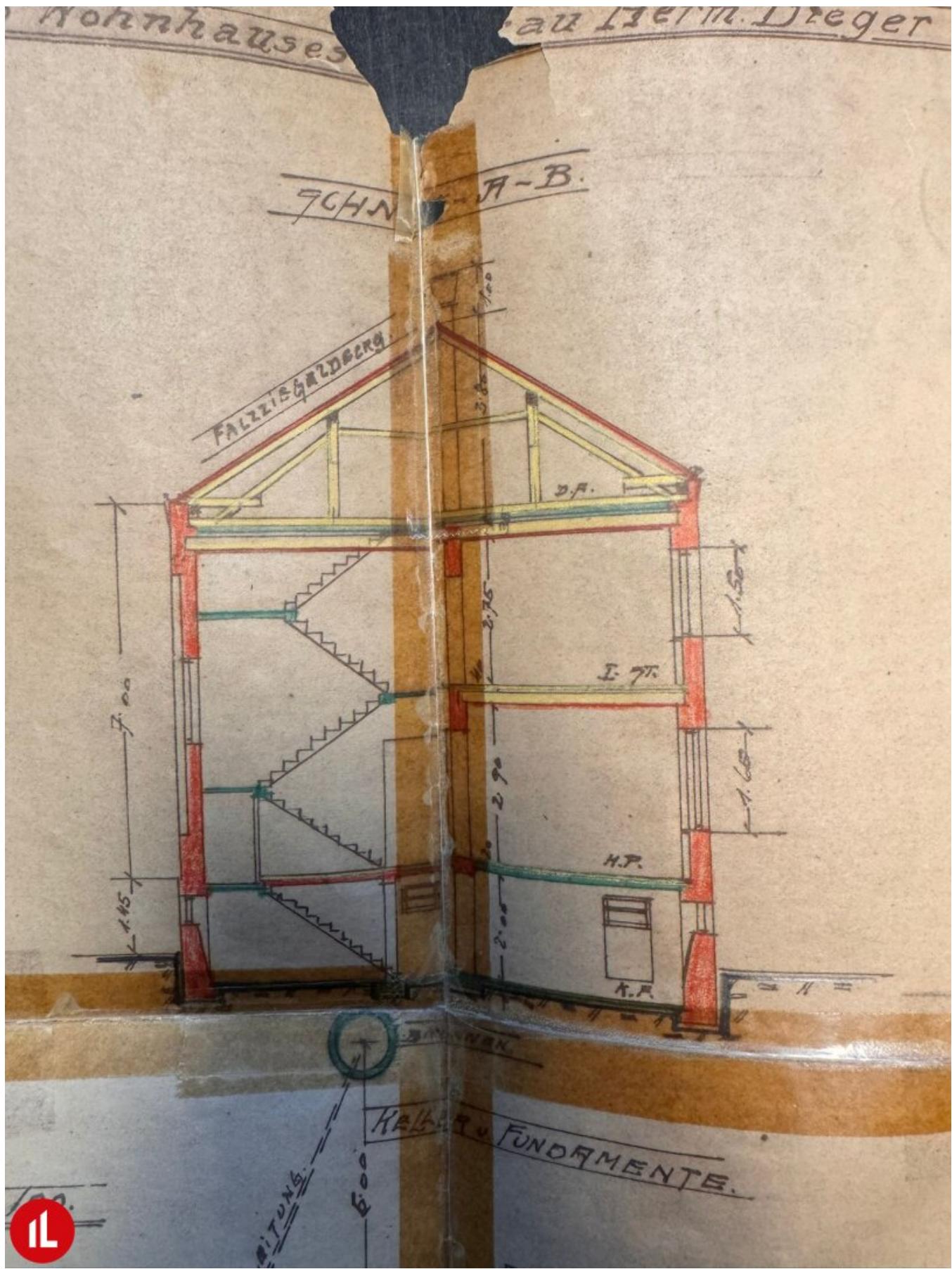
11

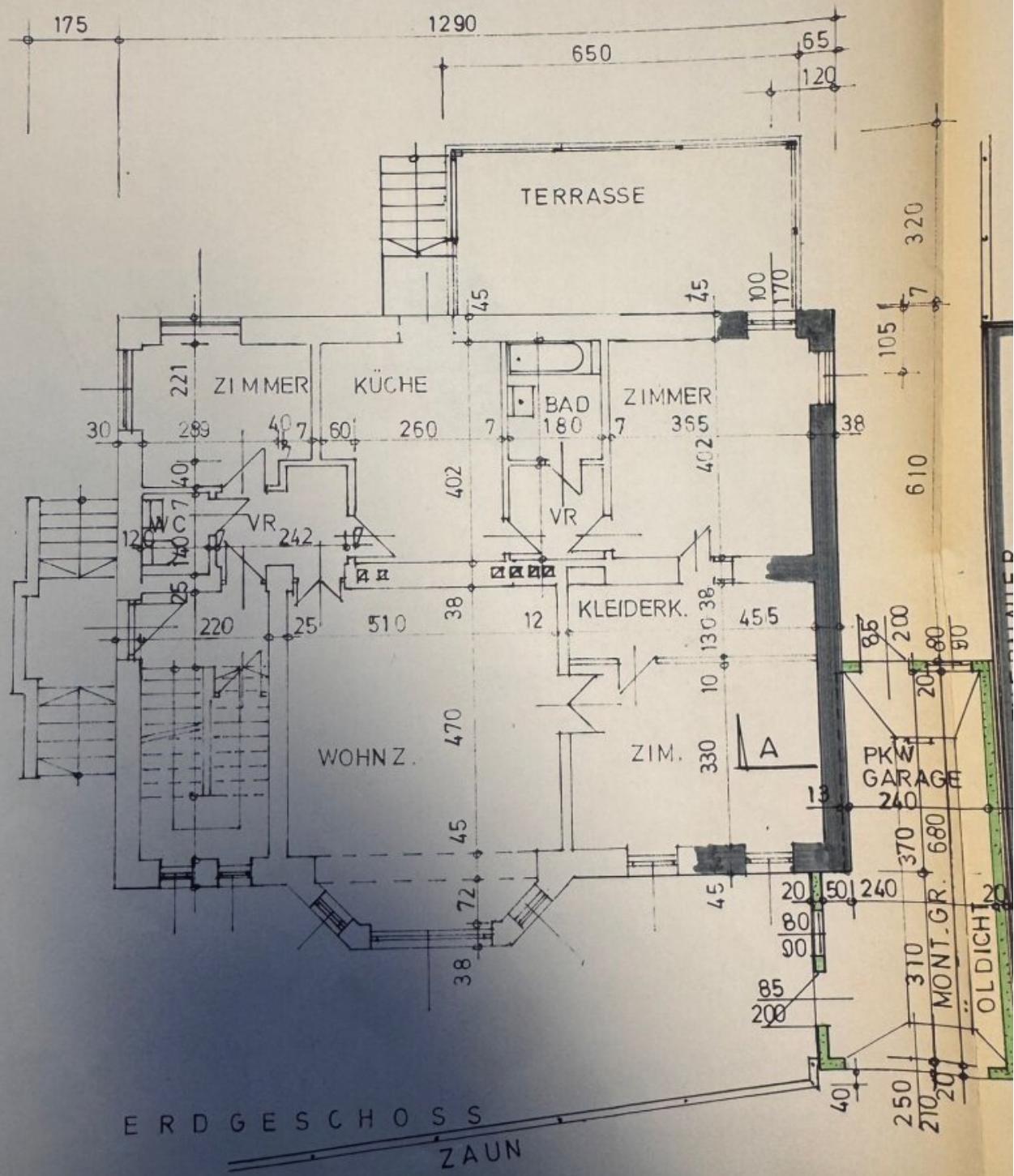
11











# Objektbeschreibung

## Charmantes Backsteinhaus auf 1.824 m<sup>2</sup> Grund – ruhige Lage & Entwicklungspotenzial

In einer besonders ruhigen Wohnstraße von Maria-Lanzendorf liegt dieses gepflegte Ein-/Zweifamilienhaus auf einem 1.824 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Erdgeschoss und der gesamte Keller wurden 2018 umfassend kernsaniert, während das Obergeschoss noch Gestaltungsspielraum bietet. Der große Garten mit Pool, die hochwertige Haustechnik und die Grundstücksdimension machen die Liegenschaft sowohl für Familien als auch für Bauträger interessant.

- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)
- [Videobesichtigung](#)

## Das Haus

- Baujahr 1936, Ziegelmassiv
- **2018 Kernsanierung im EG & Keller**
  - neue Leitungen, Elektrik, Böden
  - modernes Bad & Küche (Siemens-Geräte)
  - neuer Kamineinzug, Fassade 10 cm gedämmt
- **Vaillant Brennwert-Heizung**, 500-l Speicher, 2 Heizkreise
- Sauna im Keller
- CAT-5 Netzwerk, Alarmanlage, Gartenbeleuchtung (ca. 30 Spots)

## Obergeschoss

- Zwei kleinere Einheiten, **leicht zusammenlegbar**

- Leitungsführung (Vorlauf/Rücklauf) bereits vorbereitet ? einfache Sanierung

## **Grundstück & Garten**

- **1.824 m<sup>2</sup> Bauland Wohngebiet**, Widmung BW
- **Bauweise: MBF | o;k | Bauklasse I-II**
- Große Grundstückstiefe, ideale Form für zusätzliche Bebauung
- Ruhelage, kaum Verkehr, Bahnhof fußläufig
- **Pool 4x8 m** (1,50 tief) mit Wärmepumpe
- Automatische Bewässerung (8 Kreise), Mähroboter
- Grillplatz & überdachte Chill-Out-Area
- Garage mit Montagegrube

## **IHRE INVESTITION: EUR 1 200 000,00**

**Übergabe ab Kaufvertrag!**

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des

Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap