

Charmante Villa auf 1.824 m² Grund – ruhige Lage & Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 21884

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	1934
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	206,00 m²
Nutzfläche:	308,00 m²
Zimmer:	10,50
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	1.698,00 m²
Keller:	102,00 m²
Kaufpreis:	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.







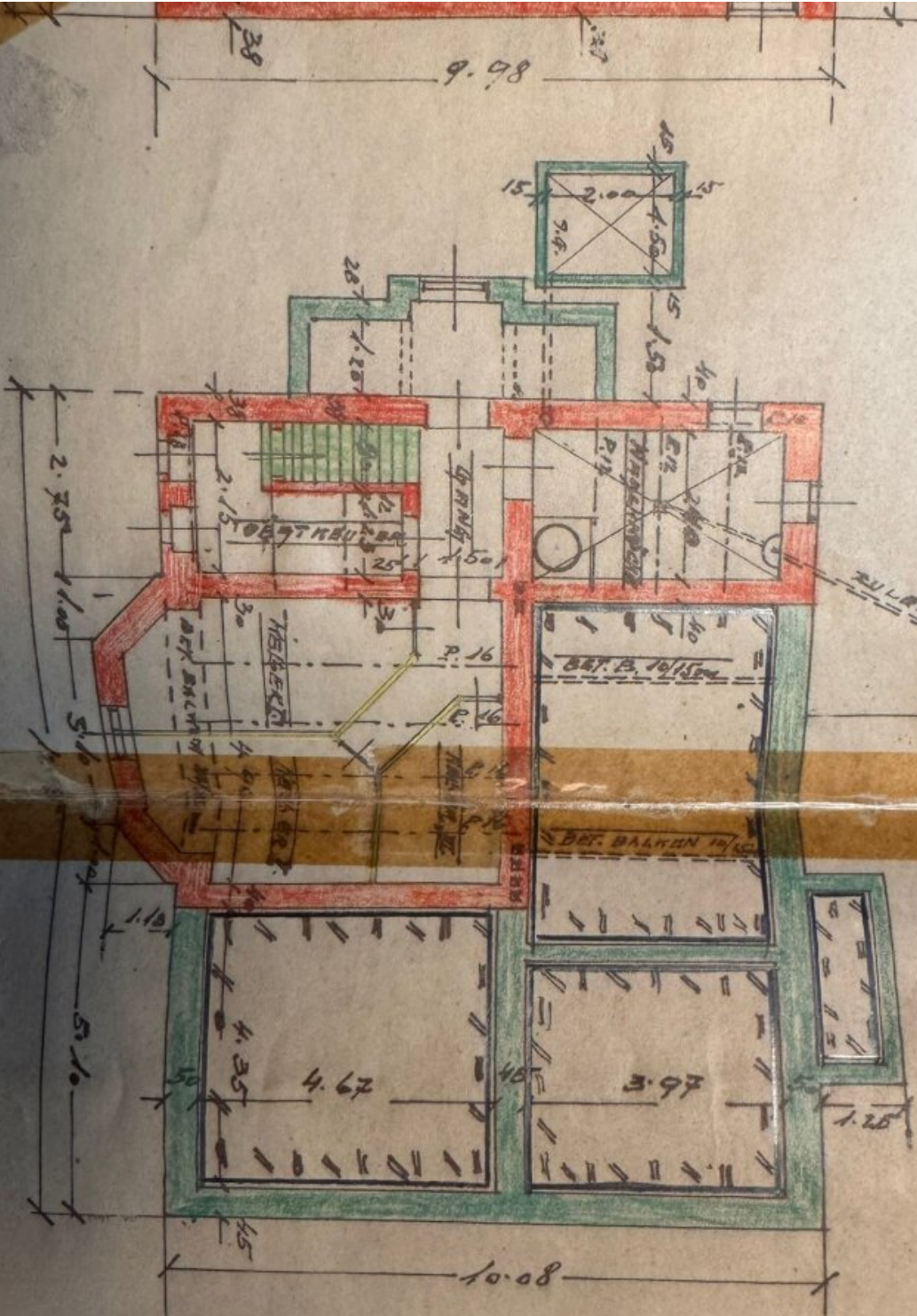






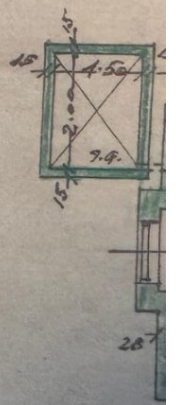
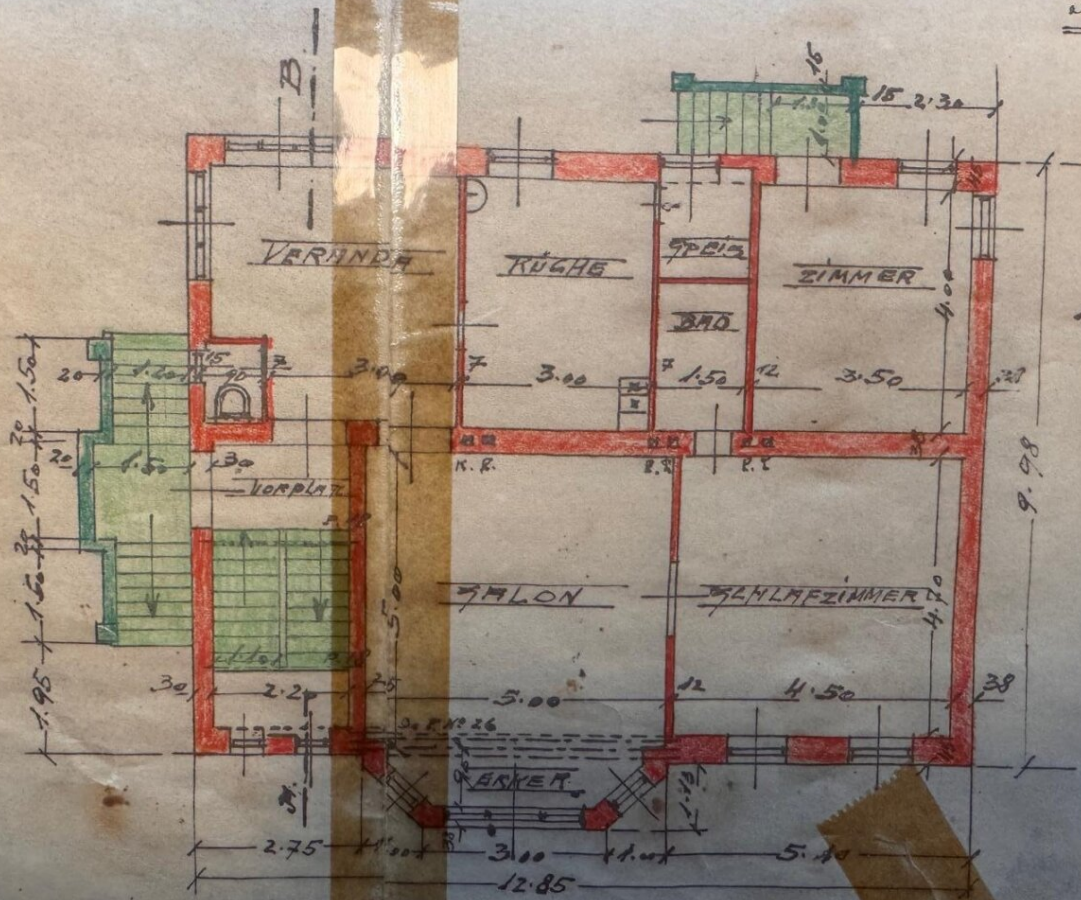
W. = 1:100.

HALBGRUNDRISS.



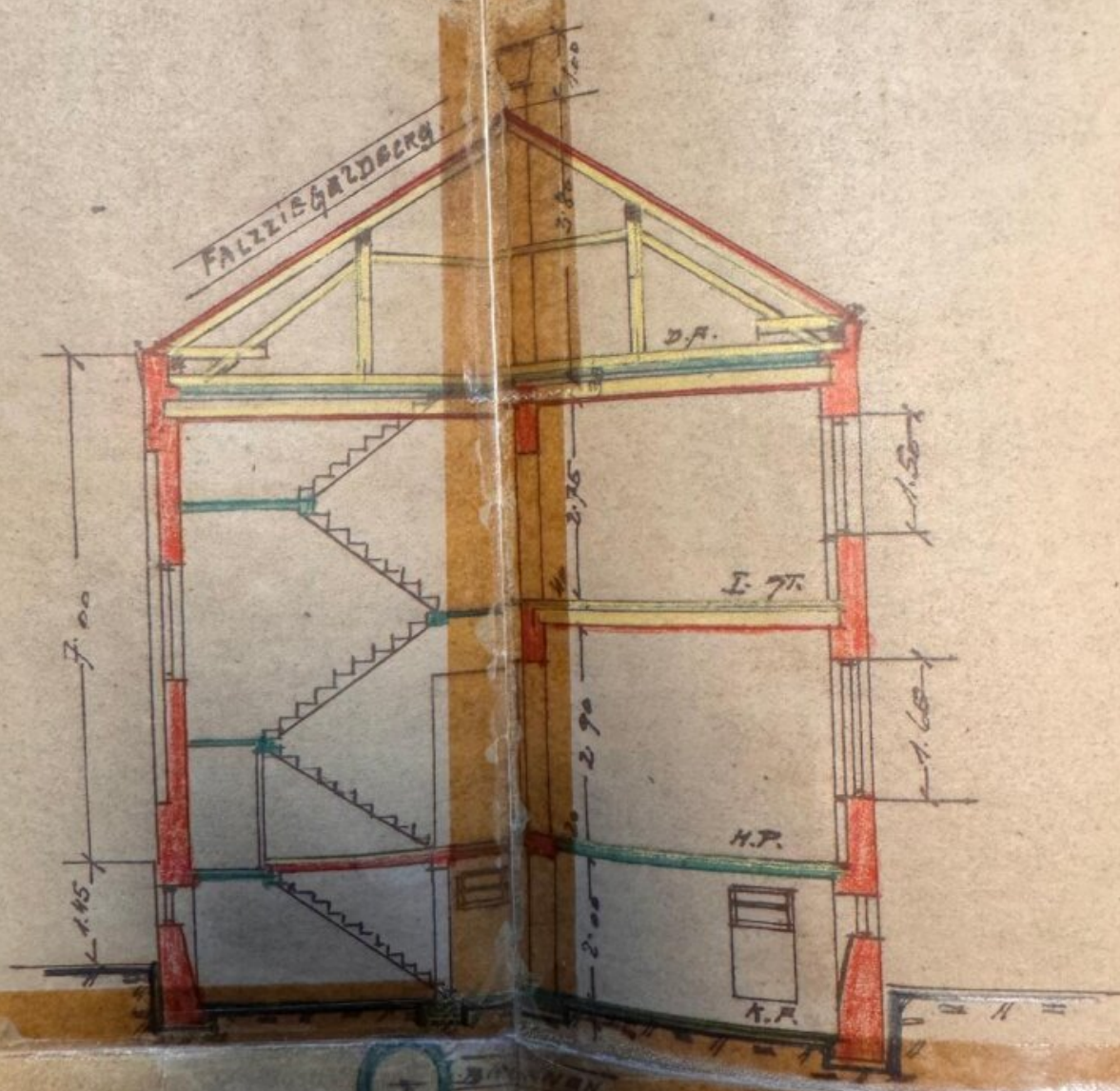
HOCHPARTERRE.

M. = 1:1



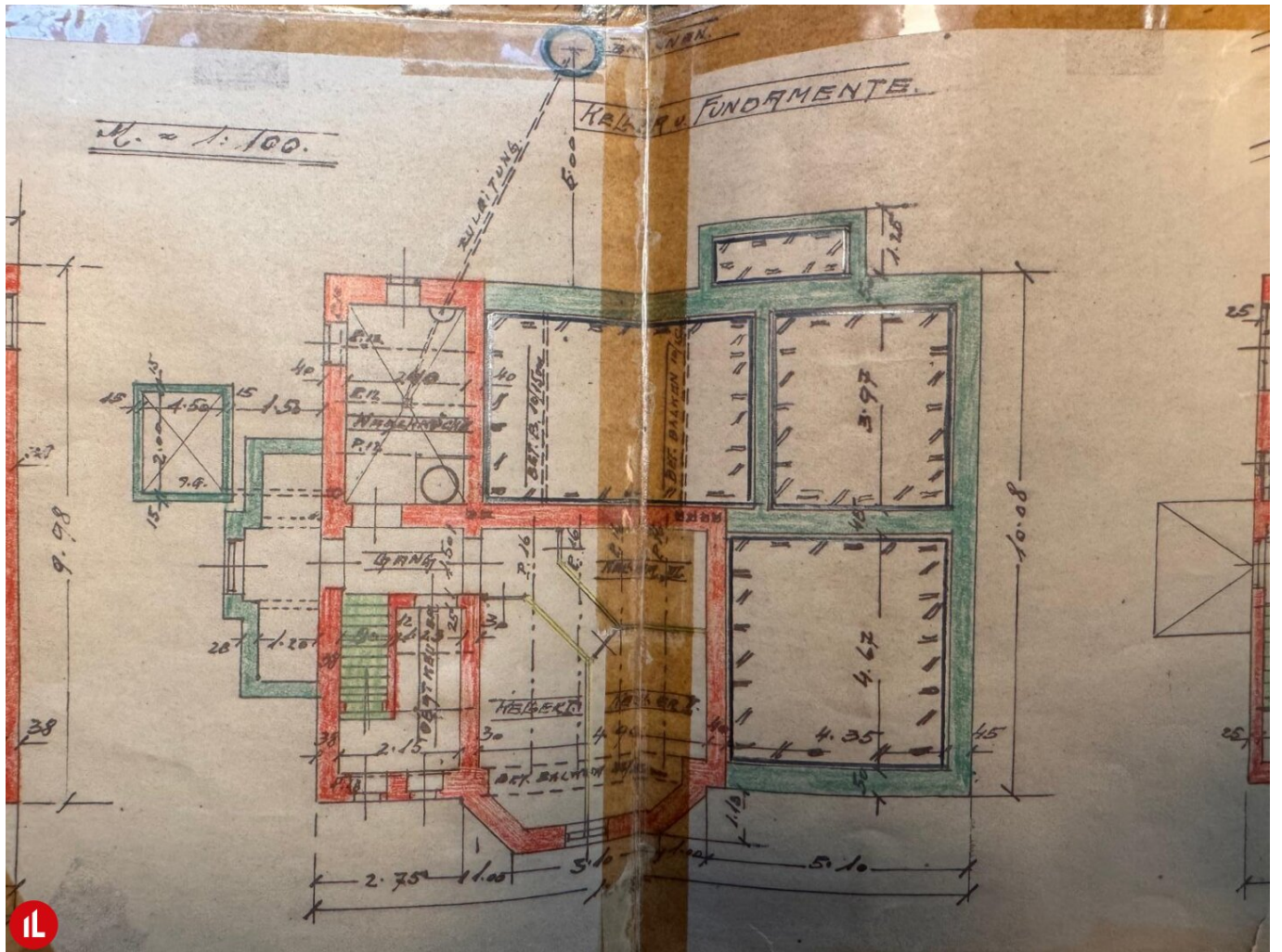
Wohnhauses Bau Herrn. Dreyer

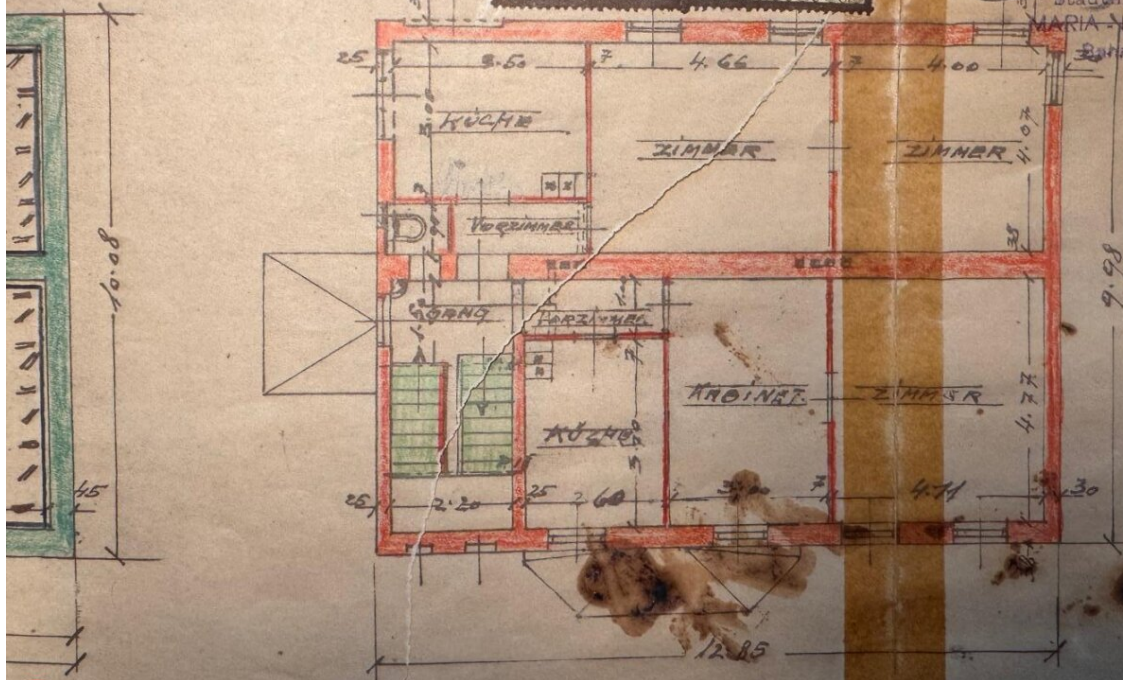
SCHNITT A-B.



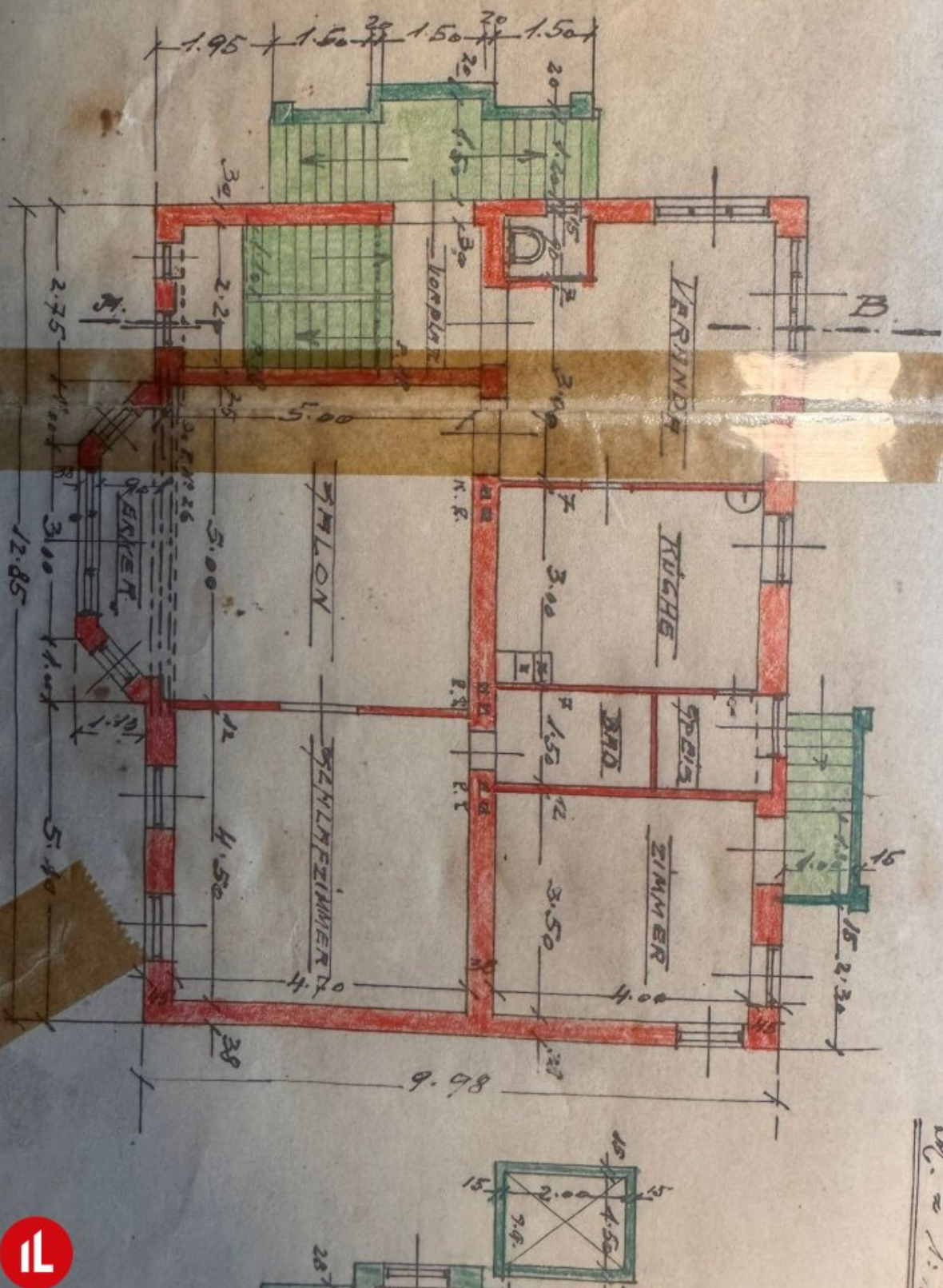
Keller Fundamente.





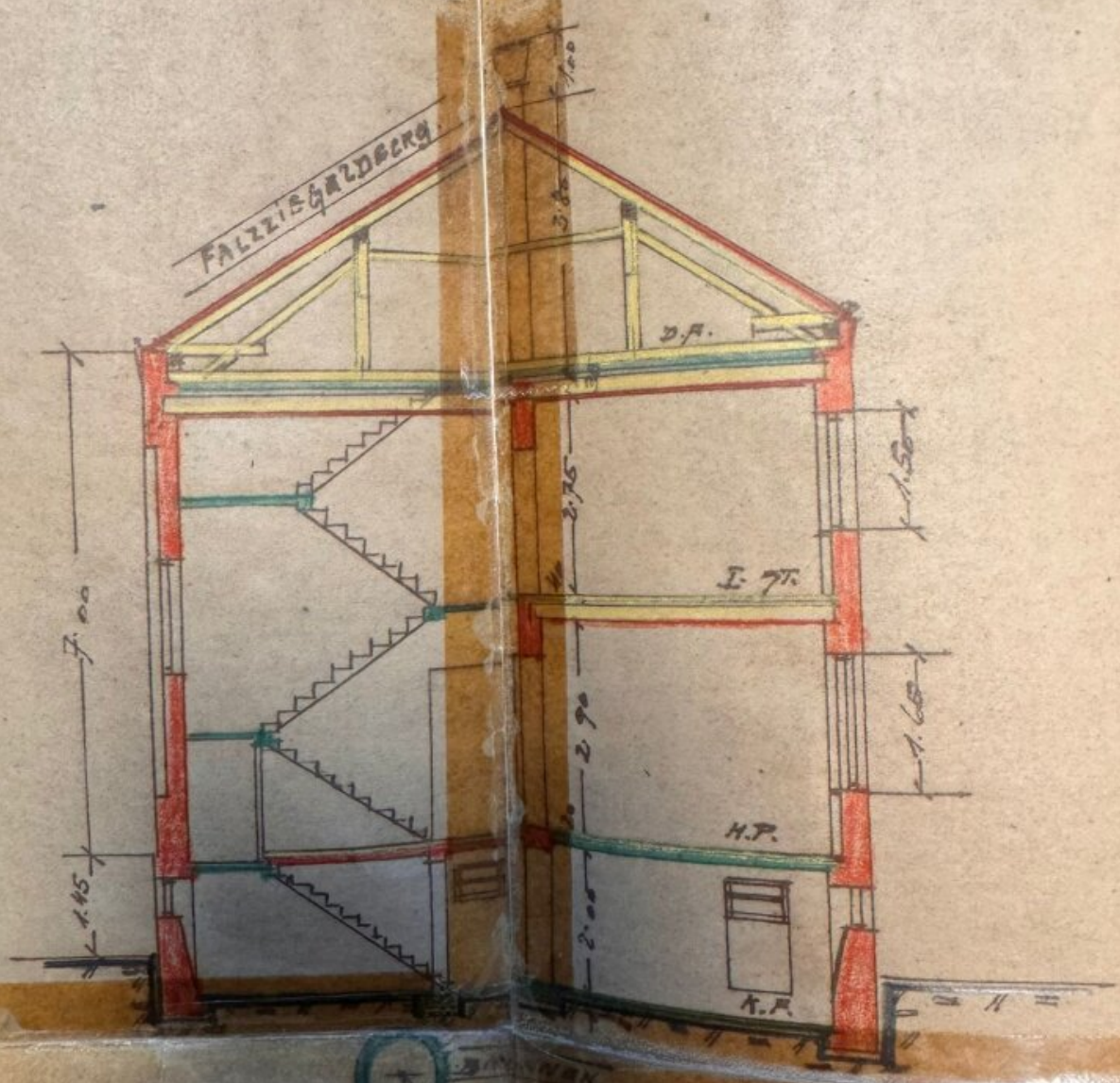


PROPERTY.



Wohnhauses Bau Herrn. Dreyer

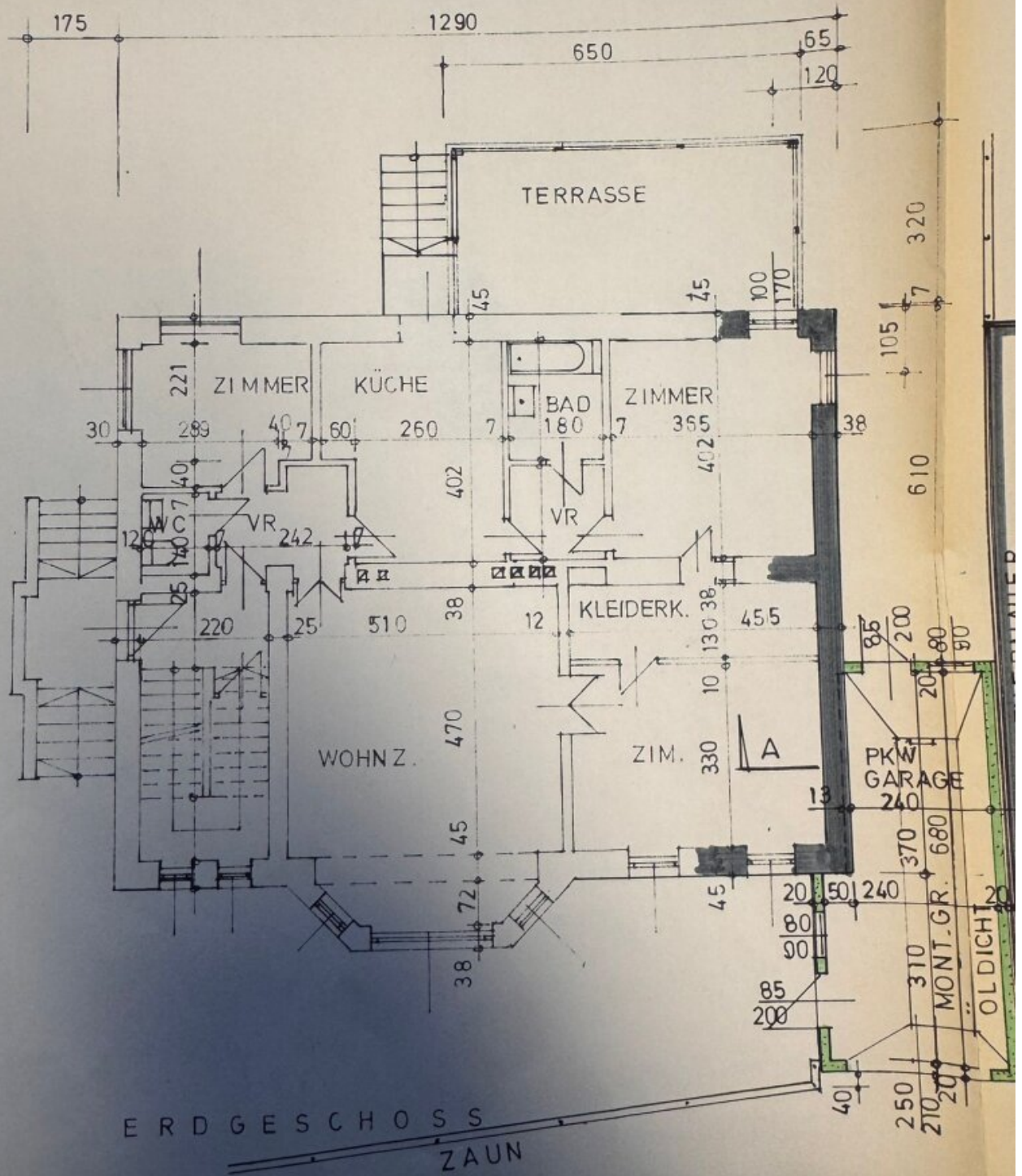
7CHN A-B.



Kellerputz FUNDAMENTE.

BITUNG 600





Objektbeschreibung

Charmantes Backsteinhaus auf 1.824 m² Grund – ruhige Lage & Entwicklungspotenzial

In einer besonders ruhigen Wohnstraße von Maria-Lanzendorf liegt dieses gepflegte Ein-/Zweifamilienhaus auf einem 1.824 m² 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 m² 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