

**CHANCE LANZENDORF VILLA MIT FERNBLICK 130m<sup>2</sup>WFL  
PLUS 20m<sup>2</sup> LOGGIA 145m<sup>2</sup> TAGESLICHT WOHNKELLER  
600m<sup>2</sup> GRUND ZIERGARTEN**



**Objektnummer: 1587/64870**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	295,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	145,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 76,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,95
Kaufpreis:	699.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

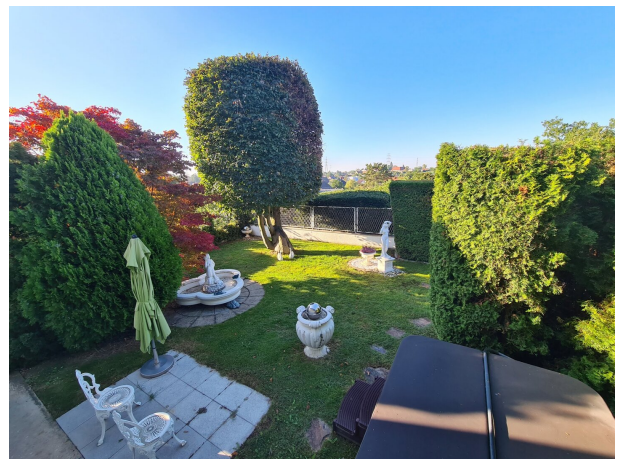


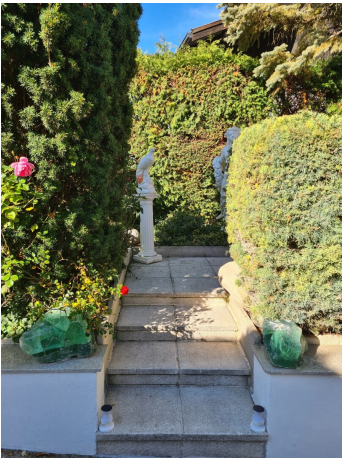
**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

T +43 1 810 07 33  
H +43 699 11 608 706  
F +43 1 810 07 33 24









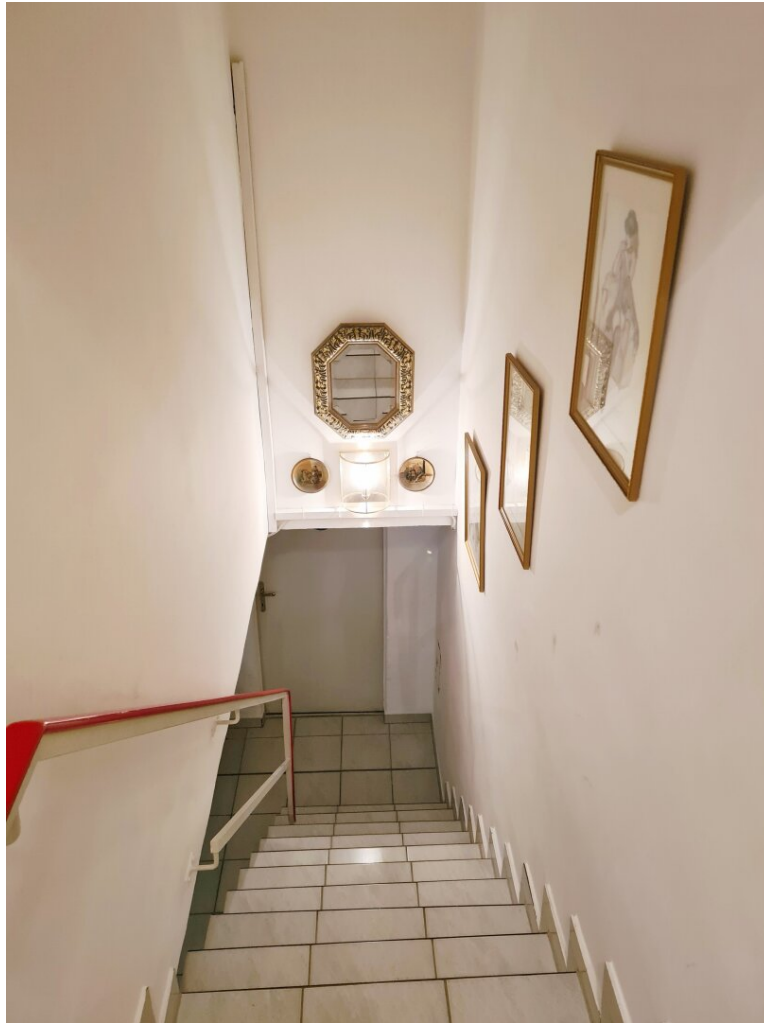


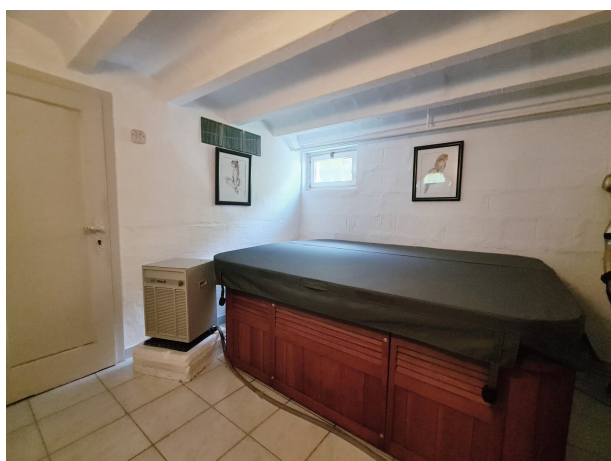










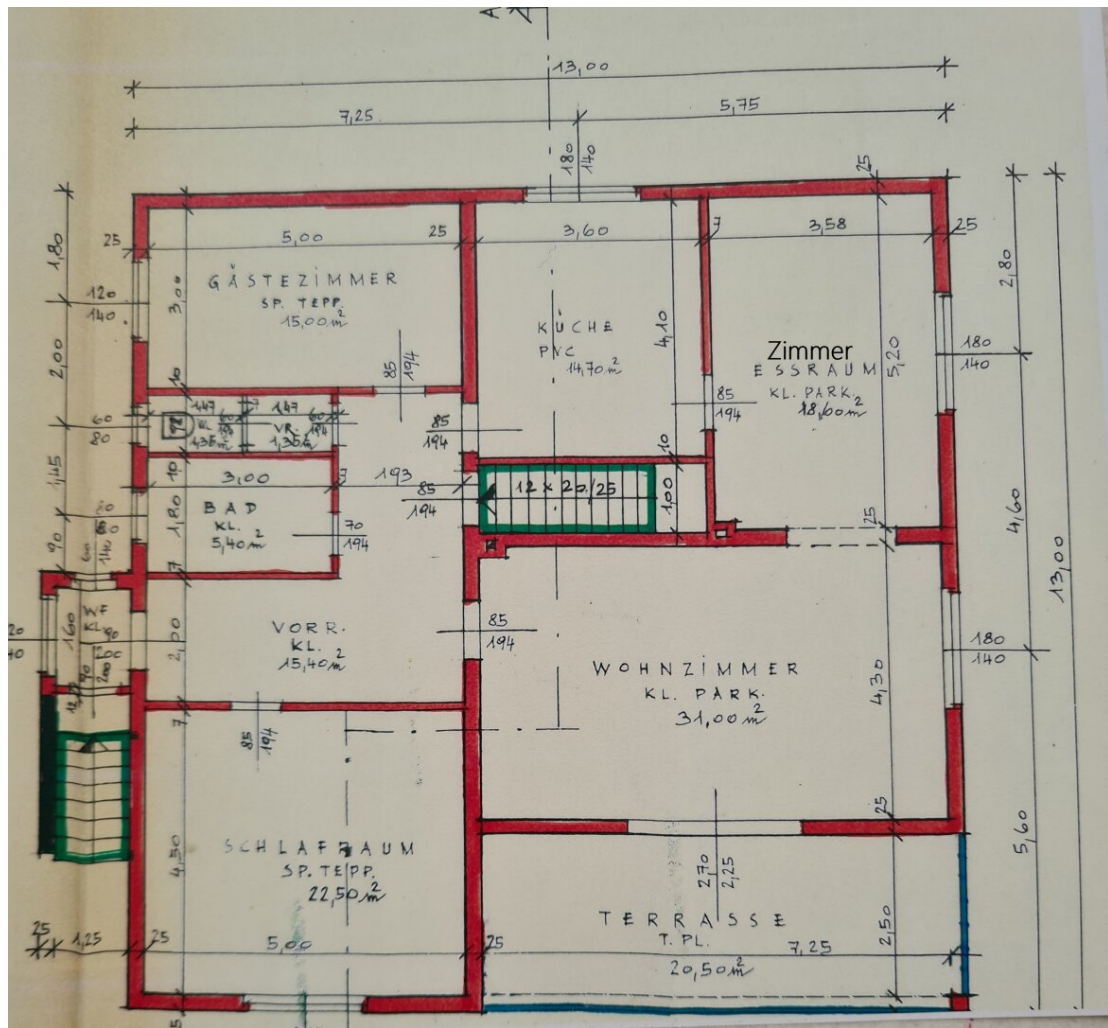












# Objektbeschreibung

## **BESTLAGE IN LANZENDORF SACKGASSE**

5min zu Fuß Kindergarten und Bushaltestelle 2 Stationen zur Bahn (11min bis Hauptbahnhof)

4min mit Auto zur Auffahrt Rannersdorf S1

Alarmanlage mit Polizei verbunden

Sauna und Infrarotkabine und Solarium

1 Whirlpool außen und 1 Whirlpool im Keller

Garage für 2 Autos (2m hoch mit elektr.Garagentor)

Herausgebauter tageslicht 145m<sup>2</sup>Wohnkeller beheizt Raumhöhe 2m

## HAUS

Wohnzimmer; 31m<sup>2</sup> Parkettboden, Zugang Loggia 18m<sup>2</sup> mit elektr. Markise Fernblick

Schlafzimmer: 22,50m<sup>2</sup> Parkettboden

Kinderzimmer 15m<sup>2</sup> Parkettboden

Zimmer:18,60m<sup>2</sup> Parkettboden, Zugang Wohnzimmer

Küche; 14,70m<sup>2</sup> verfließt, Einbauküche mit sämtlichen Geräte, kl. Eßplatz

Bad 5,50m<sup>2</sup> Marmorbade mit Wanne, Dusche und Bidet, Fenster

WC:2.7m<sup>2</sup> Marmor mit Gästewaschbecken Fenster

Vorzimmer: 15,40m<sup>2</sup> verfließt

Windfang, verfließt Eingang

## KELLER

Partyraum 18,54m<sup>2</sup> verfließt mit Bar Fenster Zugang zum Whirlpoolraum und Billardraum

Billardraum:28.61m<sup>2</sup>verfließt, Fenster mit Sauna für 3Personen und Wirtschaftsraum WM mit WC und Dusche,Fenster

Whirlpoolraum:12m<sup>2</sup> verfließt, Fenster Zugang Weinkeller

Weinkeller:5,71m<sup>2</sup>

Solarium und Infrarotkabinenraum:18m<sup>2</sup> verfließt,2Fenster

Vorraum:9,36m<sup>2</sup> verfließt

Tankraum:14,88m<sup>2</sup>

Heizraum:5,51m<sup>2</sup>

Garage:31m<sup>2</sup> verfließt

Kanal,Ortswasser

Kunststoffenster 2fach verglast

Bramac Dach mit 2 Kamine

Wärmeschutzfassade

Entkalkungsanlage

Alarmanlage mit Polizei verbunden

elektr. Gartentor

Sicherheitseingangstür

Kellerfenster Kunststoff alle vergittert

Dachrinnenheizung

Ölheizung neu gewartet

8m<sup>2</sup> Dachterrasse Fernblick Zugang vom Spitz Dachboden(zu niedrig für Dachausbau aber

aufrecht begehbar komplett isoliert),Dachbodenzugang vom Vorzimmer Dachbodenluke mit ausziehbarer Treppe

KAUFPREIS: € 699.000,- lastenfrei

Provision: 3 % + 20 % MwSt.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON**

**(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw.

sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap