

**LANZENDORF BEI WIEN+ Repräsentatives  
Einfamilienhaus mit Wellness-Oase & Doppelgarage+  
TOPLAGE MIT FERNBLICK + 145m<sup>2</sup> TAGESLICHT  
WOHNKELLER+**



**Objektnummer: 1587/64960**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	295,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 195,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

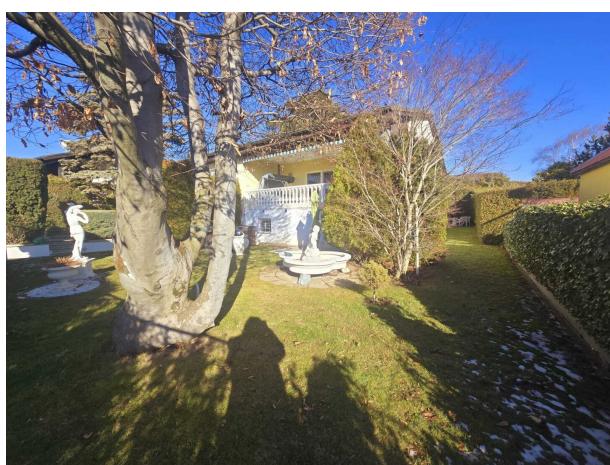
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH





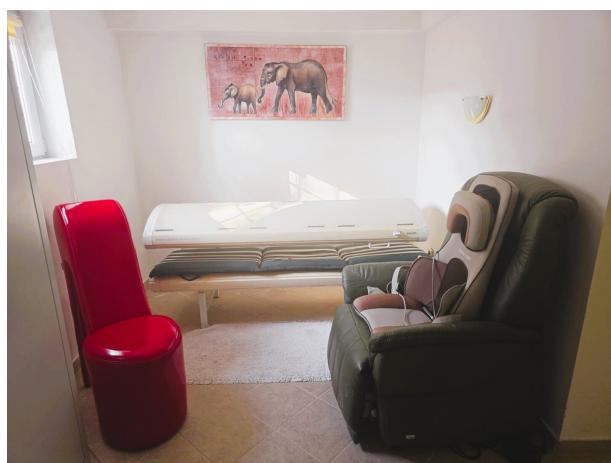


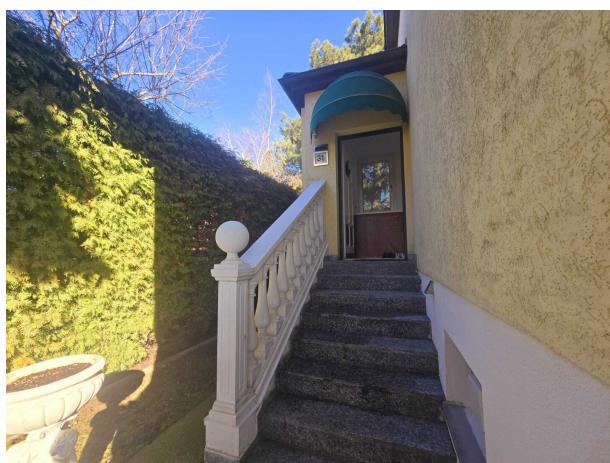


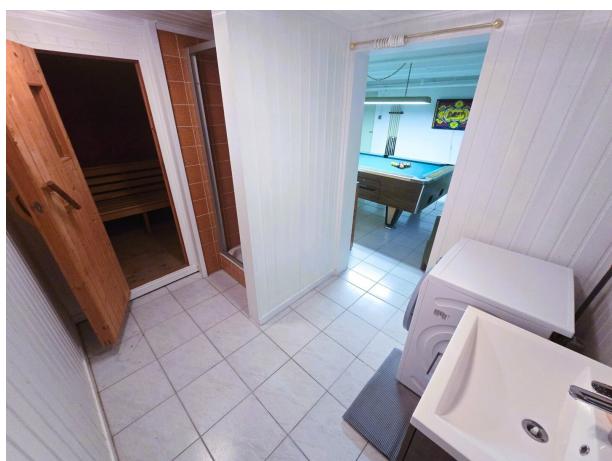


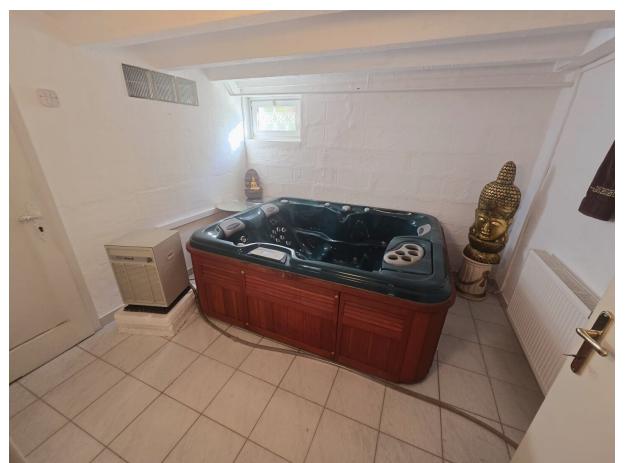




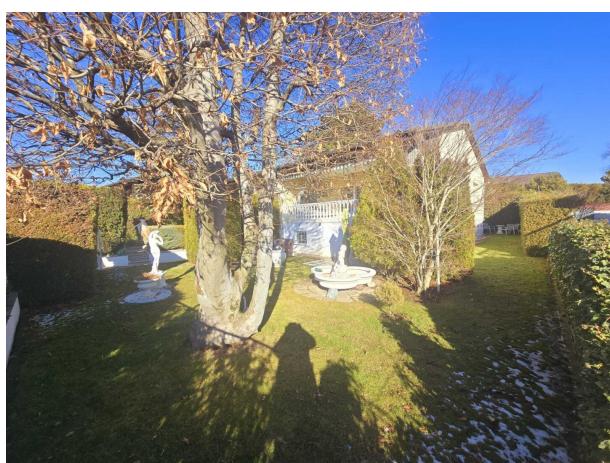


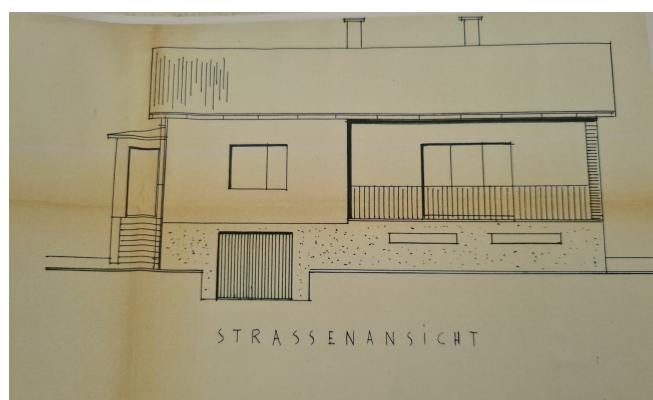
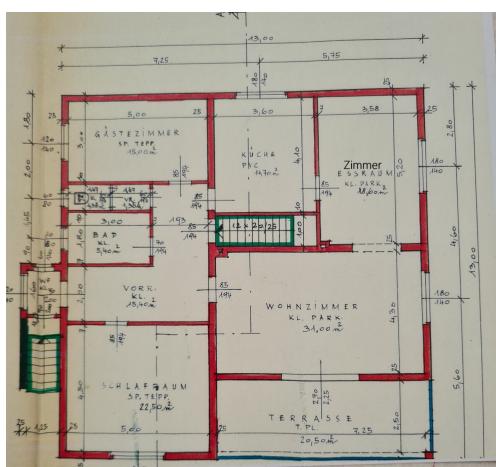
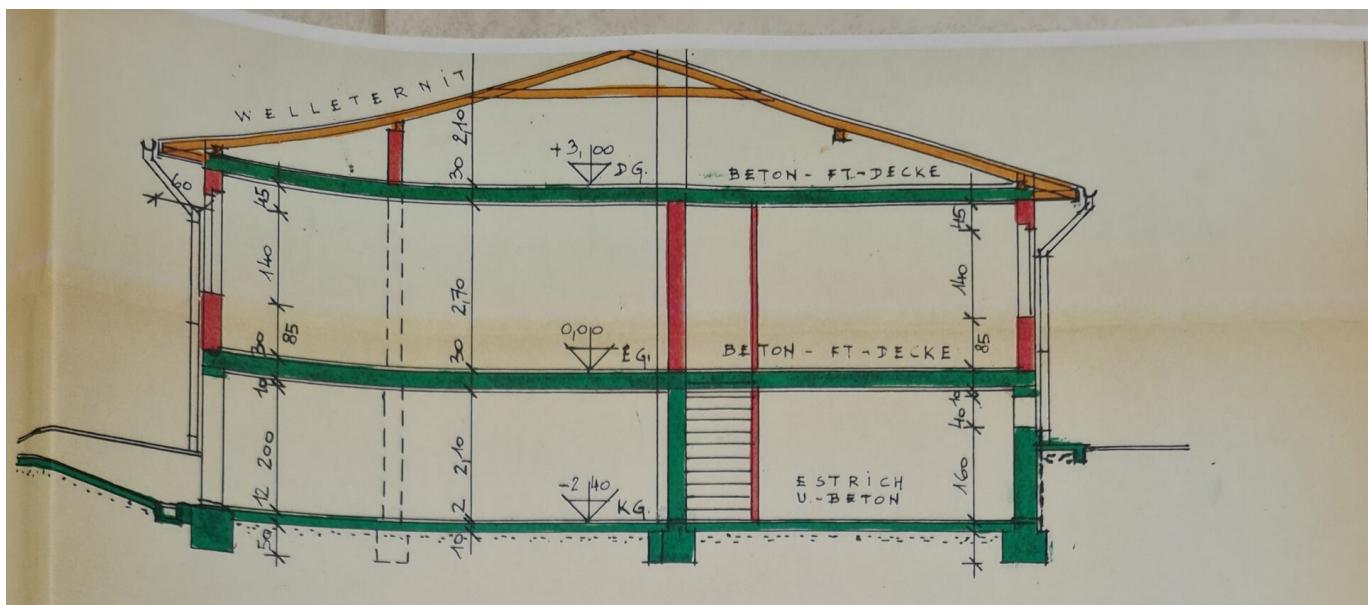


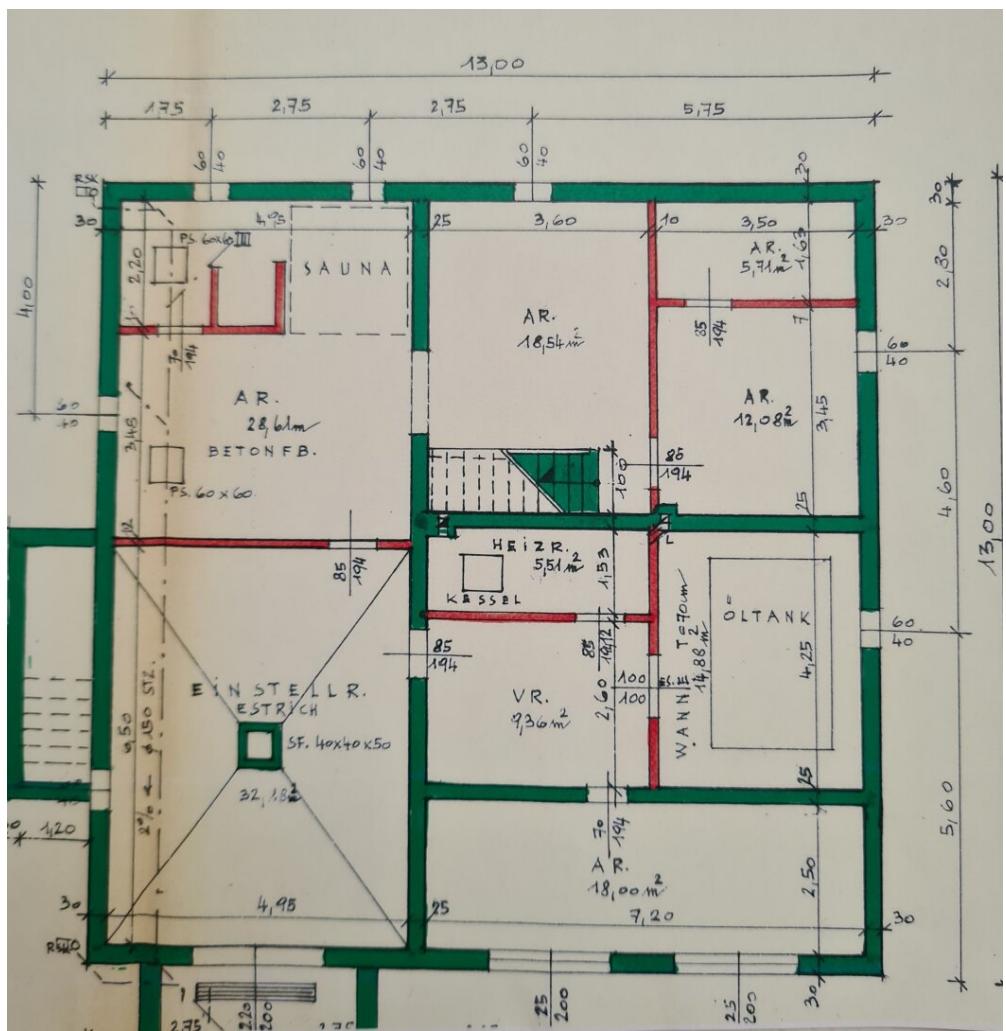












# Objektbeschreibung

Lanzendorf (Bezirk Bruck an der Leitha) präsentiert sich als eine moderne, wachsende Gemeinde am südlichen Stadtrand von Wien.

Auf einem **600 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück** erwartet Sie ein Zuhause mit Fokus auf Lebensqualität und Entspannung.

Die vier lichtdurchfluteten Zimmer sind ideal geschnitten und schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre. Der durchdachte Grundriss ermöglicht es Ihnen, Ihre individuellen Wohnwünsche zu verwirklichen und Ihre persönliche Note in jeden Raum einzubringen und ist folgendermaßen aufgeteilt:

## ERDGESCHOSS 130m<sup>2</sup>

+Wohnzimmer; 31m<sup>2</sup> Parkettboden, Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die ca. **20 m<sup>2</sup> große Süd-Terrasse**. Die ideale Ausrichtung garantiert maximale Sonnenstunden vom Frühstück bis zum Sonnenuntergang.

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

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

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

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

+Bad 5,50m<sup>2</sup> Marmorbad 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

Der **145 m<sup>2</sup> große Vollkeller** ist das funktionale und emotionale Herzstück des Hauses:

- **Wellness-Suite:** Ein Spa-Bereich mit **Sauna, Infrarotkabine, Solarium** und **Jacuzzi** bietet Erholung pur direkt im eigenen Heim.

- **Freizeit:** Der **Billardraum** bietet den perfekten Rahmen für Hobby und erstklassiges Entertain

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

## **AUSSTATTUNG/LAGE**

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 .

Kanal, Ortswasser

Kunststofffenster 2fach verglast

Bramac Dach mit 2 Kamine

Wärmeschutzfassade

Entkalkungsanlage

Alarmanlage mit Polizei verbunden

elektr. Gartentor

Sicherheitseingangstür

Kellerfenster Kunststoff alle vergittert

Dachrinnenheizung

Ölheizung neu gewartet

Spitz Dachboden

8m<sup>2</sup> Dachterrasse Fernblick Zugang vom (zu niedrig für Dachausbau aber aufrecht begehbar komplett isoliert), Dachbodenzugang vom Vorzimmer Dachbodenluke mit ausziehbarer Treppe

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

4min mit Auto zur Auffahrt Rannersdorf S1

**KAUFPREIS: € 599.000,- Geldlasten- und bestandsfrei**

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau S.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. Des Weiteren 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