

**LANZENDORF BEI WIEN+ Repräsentatives
Einfamilienhaus mit Wellness-Oase & Doppelgarage+
TOPLAGE MIT FERNBLICK + 145m² TAGESLICHT
WOHNKELLER+**



Objektnummer: 1587/64960

**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:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	145,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 195,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH









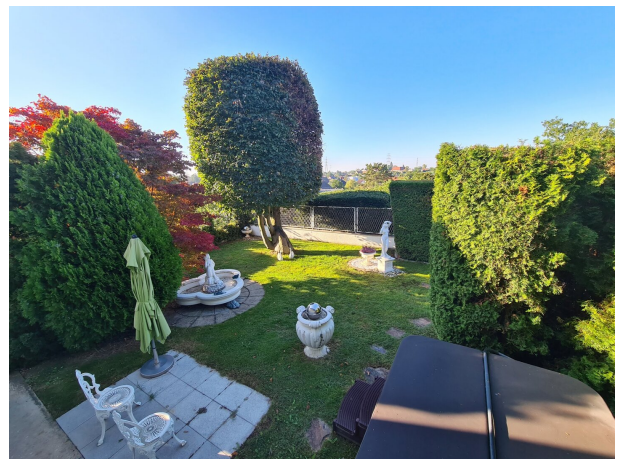








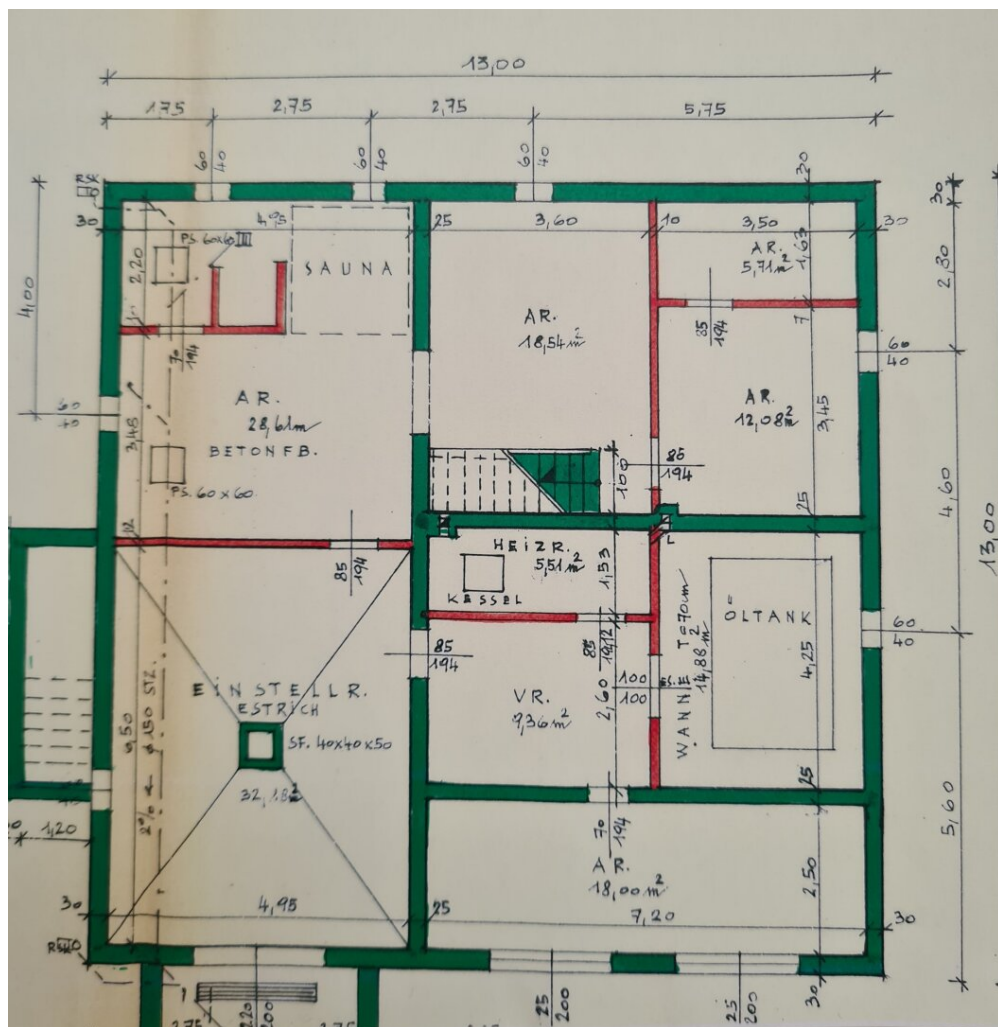












Objektbeschreibung

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

Auf einem **600 m² 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 130m²

+Wohnzimmer; 31m² Parkettboden, Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die ca. **20 m² große Süd-Terrasse**. Die ideale Ausrichtung garantiert maximale Sonnenstunden vom Frühstück bis zum Sonnenuntergang.

+Schlafzimmer: 22,50m² Parkettboden

+Kinderzimmer 15m² Parkettboden

+Zimmer:18,60m² Parkettboden,

+Küche; 14,70m² verfließt, Einbauküche mit sämtlichen Geräte, kl. Eßplatz

+Bad 5,50m² Marmorbade mit Wanne, Dusche und Bidet, Fenster

+WC:2.7m² Marmor mit Gästewaschbecken Fenster

+Vorzimmer: 15,40m² verfließt

+Windfang, verfließt Eingang

Der **145 m² 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 18,54m² verfließt mit Bar Fenster Zugang zum Whirlpoolraum und Billardraum

Billardraum:28.61m²verfließt, Fenster mit Sauna für 3Personen und Wirtschaftsraum WM mit WC und Dusche,Fenster

Whirlpoolraum:12m² verfließt, Fenster Zugang Weinkeller

Weinkeller:5,71m²

Solarium und Infrarotkabinenraum:18m² verfließt,2Fenster

Vorraum:9,36m² verfließt

Tankraum:14,88m²

Heizraum:5,51m²

Garage:31m² 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 145m²Wohnkeller beheizt .

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

Spitz Dachboden

8m² 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. 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