

**Ein bisschen anders gewünscht!
Erstbezugsdoppelhaushälfte in Lassee!**



Gartenansicht Visualisiert

Objektnummer: 6547/4185

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2291 Lassee
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,15 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	448.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

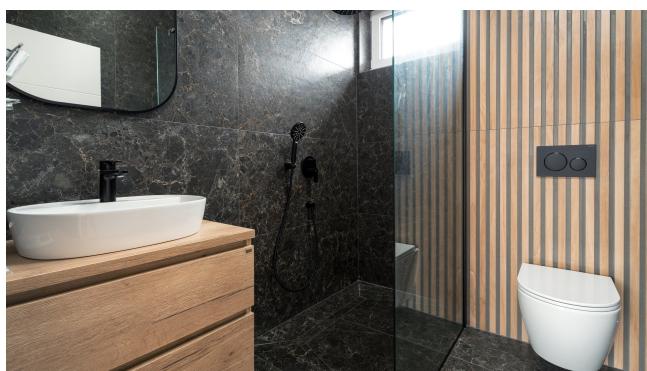


Markus Dassler

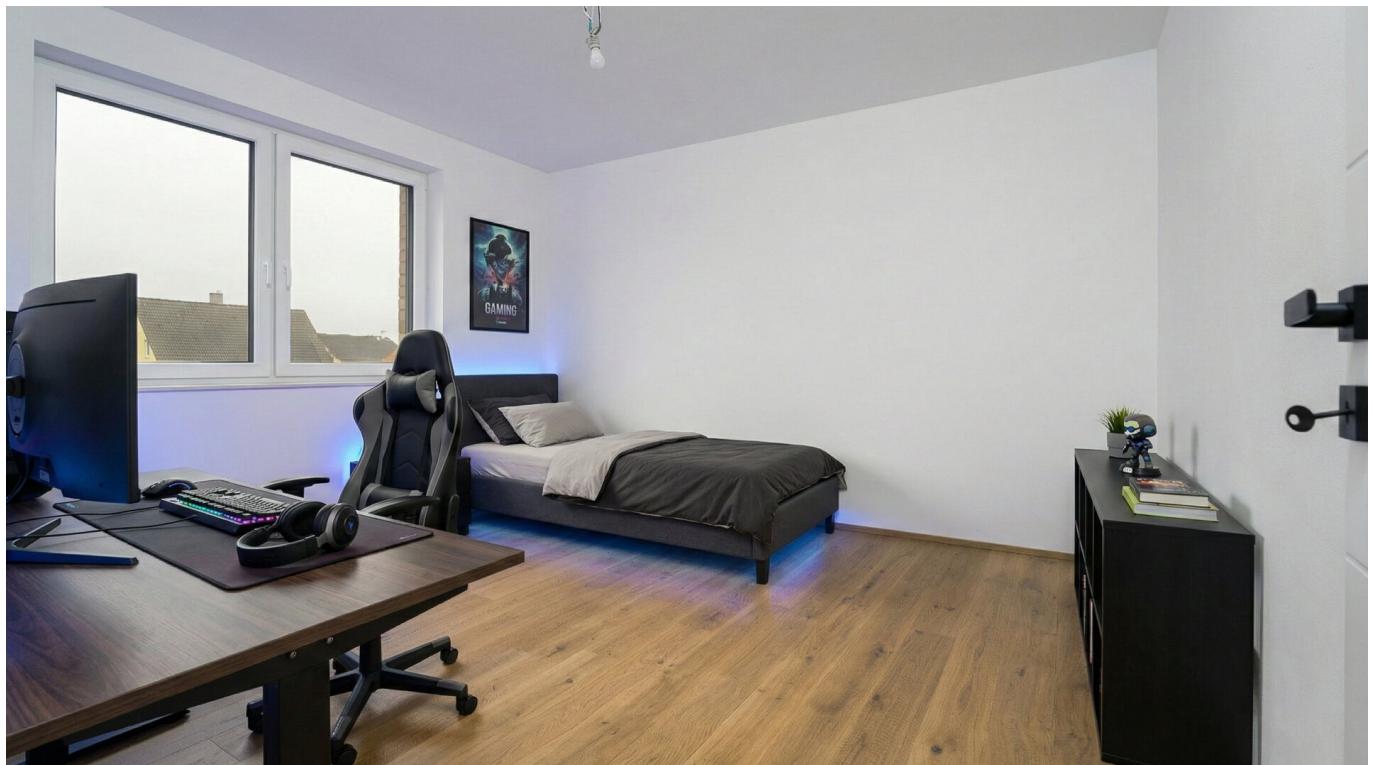
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a

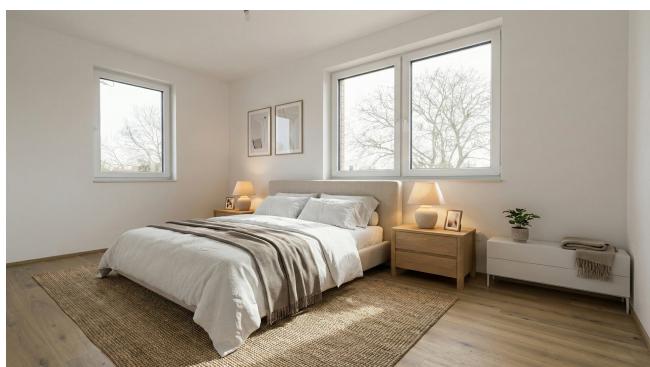




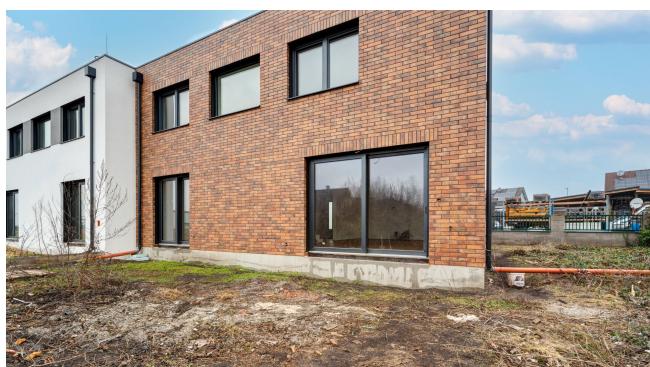


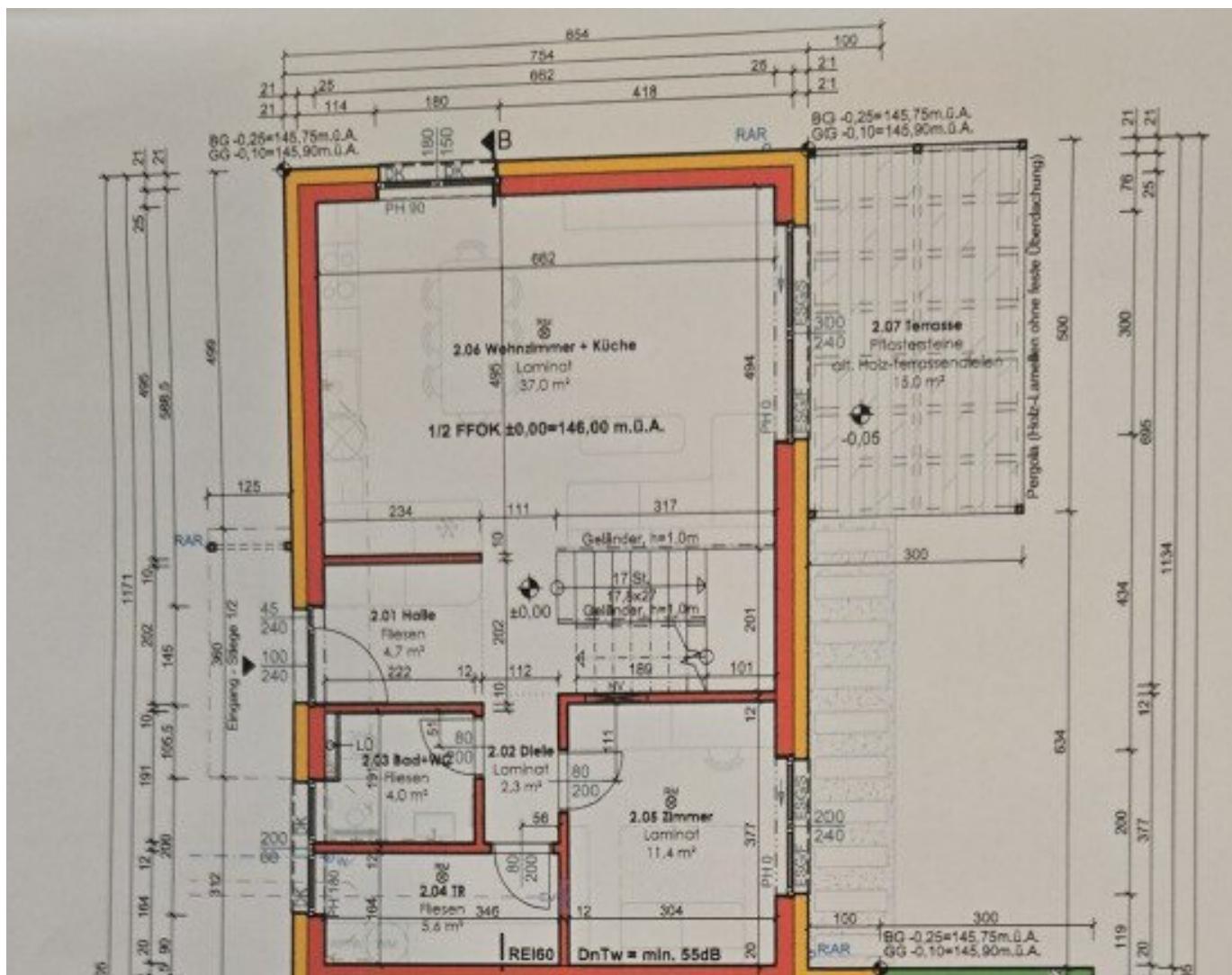


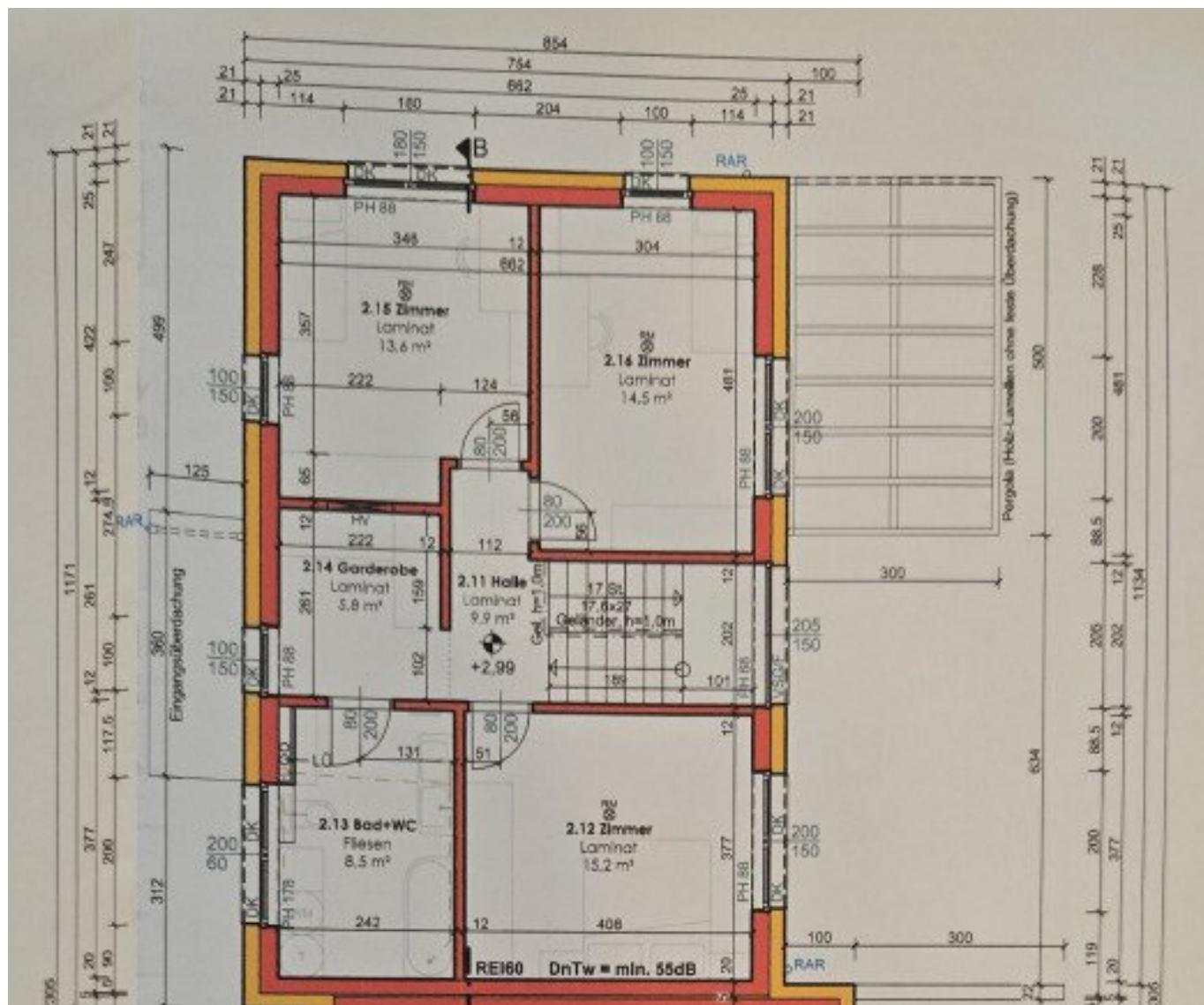












Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Doppelhaushälfte mit rund 132 m² Wohnnutzfläche**

bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, Bad mit WC, Wohnküche, Büro, Technikraum

im Obergeschoß aus: Vorraum, 3 Zimmer, Schrankraum, Badezimmer mit WC

rund 318 m² Grundstücksfläche

- **Baujahr 2024 - Erstbezug**

- **2 KFZ Abstellplätze mit jeweils rund 12 m²**

- **Beheizung via Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung**

- **Projektvideo in den Anhängen**

Die ausführliche Beschreibung:

Die Doppelhaushälfte wird 2024 gebaut und befindet sich in **ruhiger Wohnlage** am Rande von Lassee.

Im **Erdgeschoß** angekommen, stehen Ihnen rechterhand das Bad mit WC sowie der Technikraum zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in einen Raum, welchen Sie nach Belieben nutzen können (Gästezimmer, Büro, Schlafzimmer) sowie zum Stiegenaufgang in das Obergeschoß. Gehen Sie links, gelangen Sie in die großzügig konzipierte Wohnküche sowie weiters auf die Terrasse und in den Garten.

Das **Obergeschoß** besticht durch 3 Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer,...), einen Bad mit WC sowie einen Schrankraum.

Abgerundet wird dieses tolle Haus mit 2 KFZ Abstellplätzen.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Luft/Wasser Wärmepumpe, welche via Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima sorgt.

Verkehrsanbindung:

Der Fahrtendienst „**Fahrtwind express**“ <https://fahrtwind.lassee.at/> ist ein gemeinnütziger Verein von Lasseern für Lasseer in dem jede Person mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Lassee, sowie Personen mit einem Bezug zu Lassee Mitglied werden kann. Jedes Vereinsmitglied kann während der Betriebszeiten des Elektromobils nach vorheriger Anmeldung dessen Fahrdienste in Anspruch nehmen.

Bus 540: Wien Hausfeldstraße (U2 Anbindung) - Lassee Mittelschule - Schloßhof

Bus 541: Siebenbrunn\Leopoldsdorf - Lassee Mittelschule - Schönfeld

Bus 546: Gänserndorf (Zuganbindung nach Wien Handelskai in rund 25 Minuten) - Lassee Mittelschule - Stopfenreuth

Bus 593: Wien Hausfeldstraße (U2 Anbindung) - Lassee Mittelschule - Marchegg

Zuganbindung REX 8: Wien Hauptbahnhof - Schönfeld-Lassee Bahnhof (rund 31 Minuten)

Mit dem Auto:

sind Sie binnen 30 Minuten in Wien. Bratislava erreichen Sie in rund 35 Minuten.

Infrastruktur:

In der Nähe finden sich Nahversorger für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Volkschule, Mittelschule, Ärzte, Tierarzt, Zahnarzt, Bank, Restaurants, Heurige, uvm.

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes

Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap