

# **WOHNHAUS mit GESCHÄFTSLOKAL**



**Objektnummer: 2029/56**

**Eine Immobilie von Meni GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2821 Lanzenkirchen
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 221,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,45
<b>Kaufpreis:</b>	640.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



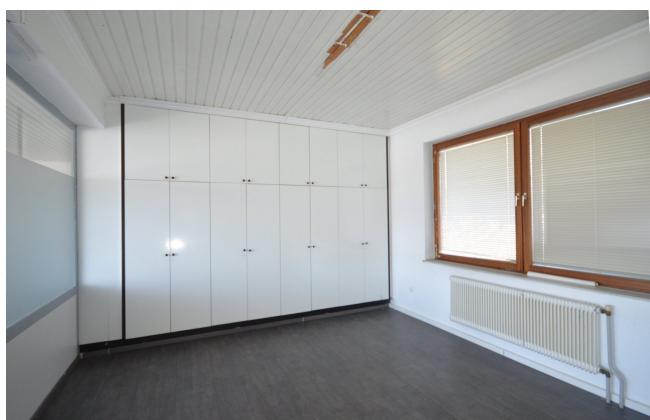
**Ing. Christian Gamperl**

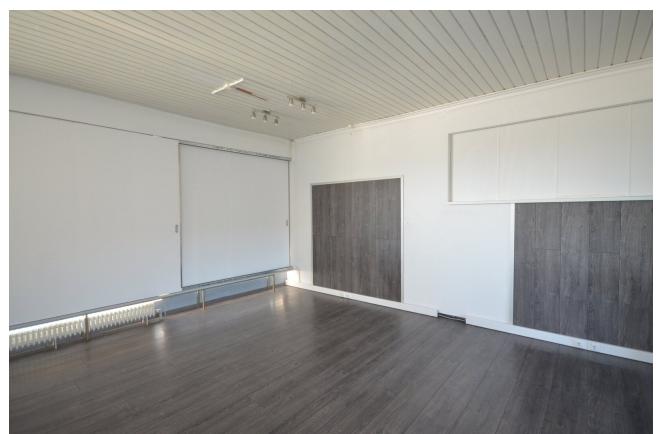
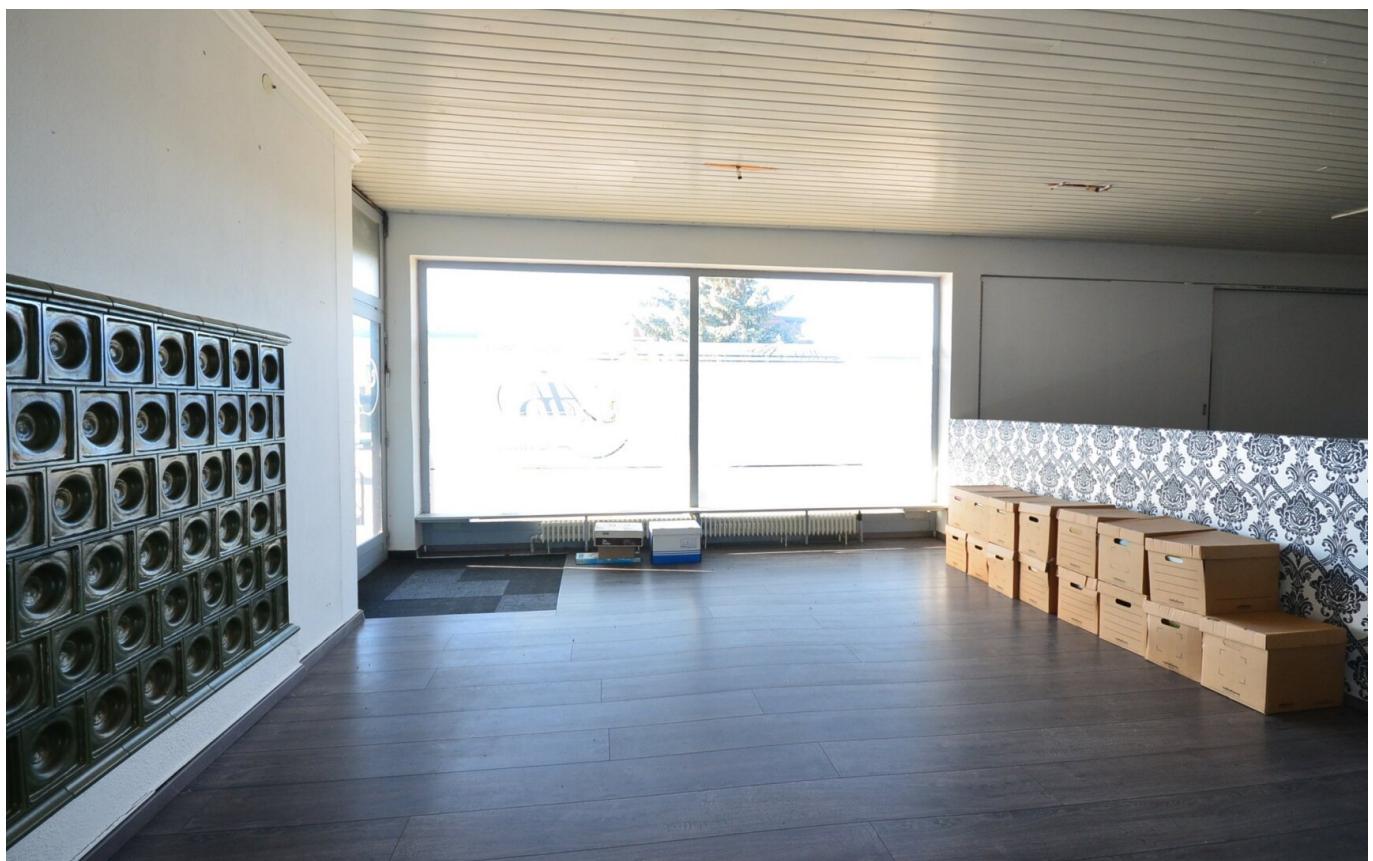
Meni GmbH  
Triesterstraße 56  
2620 Neunkirchen





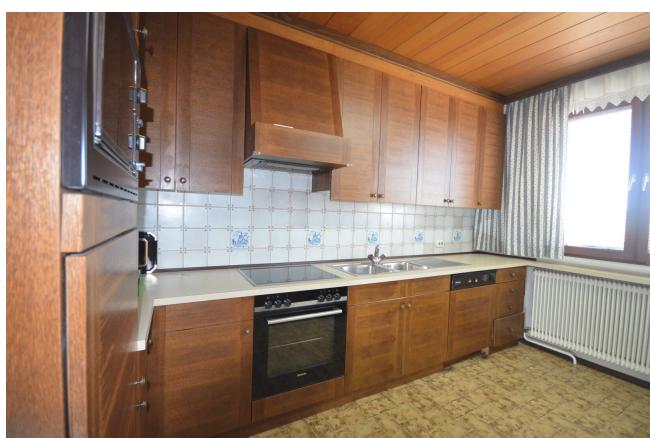


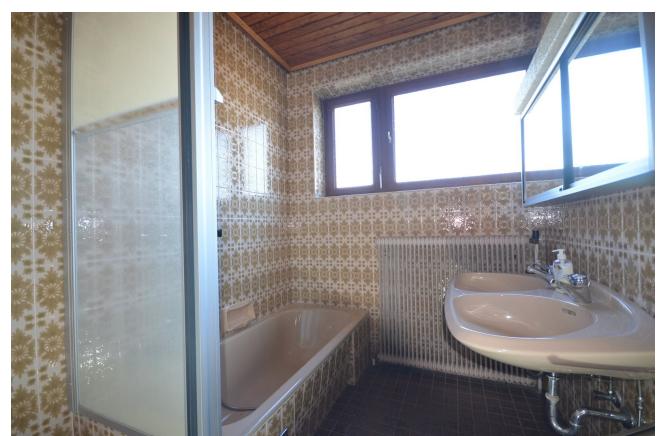


















# Objektbeschreibung

## Objekt

Wir dürfen hier exklusiv ein sehr **großzügliches Wohnhaus mit integriertem Geschäftslokal** auf über **1400 m<sup>2</sup> Grund** in Lanzenkirchen anbieten. Am Ortsrand in einer Siedlung gelegen, unweit von Feldern und Wiesen bzw. Nahe der Leitha-Au und trotzdem sehr gut an das Straßennetz angebunden bietet sich hier eine tolle **Möglichkeit Wohnen und Geschäft zu verbinden!**

Das Objekt besteht aus einem **komplett unterkellertem, 2 geschossigen Wohnhaus und einer Doppelgarage** - das auf einem ca. 1416 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück.

In den 70er Jahren errichtet stehen knapp 200 m<sup>2</sup> **Keller, Geschäftsräumlichkeiten** im Erdgeschoß mit ca. 140 m<sup>2</sup> sowie eine sehr **großzügige Wohneinheit** im Obergeschoß mit ca. 150 m<sup>2</sup> zu Verfügung. Das Geschäftslokal ist straßenseitig ausgerichtet mit großen Fensterflächen und 2 Nebenräumen, einem kleinen Bad und einem WC. Ein großer **Kachelofen** dient beiden Einheiten als Wärmequelle, zusätzlich gibt es in beiden Etagen **Zentralheizung** und im Obergeschoß, der Wohneinheit, sorgt zusätzlich ein **rustikaler, großer Kamin** für wohlige Wärme. Der Bereich zum Wohnen besteht aus einem großen **Wohnzimmer mit Essplatz und dem besagten Kamin, 4 Zimmern, einer Küche sowie einem Bad und einem WC**. Vom Wohnraum und 2 weiteren Zimmern gelangt man auf den **ca. 15 m<sup>2</sup> großem Balkon** mit Blick in den Garten.

Beheizt wird das gesamte Objekt mittels Zentralheizung mit Ölfeuerung bzw. Holzvergaser die auch für die Warmwasserbereitstellung verantwortlich sind. Diese ist im Keller untergebracht in dem es mehrere kleinere und 2 große Räume gibt. Diese beiden Räume verfügen über jeweils ein großes Einfahrtstor, Zufahrt erfolgt über den Garten. So erreicht man auch die im hinteren Bereich der Liegenschaft platzierte Garage.

Für die Gartenbewässerung steht ein **Brunnen** zu Verfügung. Alle Etagen sind derzeit mittels **Treppenlift** verbunden.

Das Objekt ist gut in Schuss, es bedarf aber einiger Renovierungsarbeiten um es auf den heutigen Standard zu bringen - **hier sind Sie gefragt! Machen Sie sich selbst ein Bild!**

- **Ortsrandlage**
- **Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>**

- **Geschäftslokal ca. 140 m<sup>2</sup>**
- **Zentralheizung - Öl oder Holz**
- **Kachelofen**
- **Kamin**
- **Keller ca. 200 m<sup>2</sup>**
- **Brunnen**
- **Doppelgarage**

## Lage

**Lanzenkirchen** ist eine [Marktgemeinde](#) mit ca. 4430 Einwohnern im [Industrieviertel](#) von [Niederösterreich](#), im [Bezirk Wiener Neustadt](#), erstreckt sich über ca. 29,85 km<sup>2</sup> und liegt an der Schnittstelle der Regionen [Steinfeld](#), [Thermenregion](#) und [Bucklige Welt](#), am Fuße des [Rosaliengebirges](#). Durch Lanzenkirchen fließen die [Leitha](#), die am [Leitha-Ursprung](#) durch Zusammenfluss von [Pitten](#) und [Schwarza](#) im Ortsteil Haderswörth entsteht, und der Kanal Mühlbach.

Das Gemeindegebiet umfasst fünf Ortschaften bzw. gleichnamige [Katastralgemeinden](#): Frohsdorf, Haderswörth, Kleinwolkersdorf, Lanzenkirchen und Ofenbach

Vor Christi Geburt war das Gebiet Teil des keltischen Königreiches [Noricum](#) und gehörte zur Umgebung der [keltischen Höhensiedlung Burg](#) auf dem Schwarzenbacher [Burgberg](#). Später unter den Römern lag das heutige Lanzenkirchen dann in der Provinz [Pannonia](#).

Die [Herren von Lanzenkirchen](#) nannten sich nach ihrem Stammsitz, der Feste Lanzenkirchen.  
(Quelle: [Wikipedia](#))

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkteten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 677 62 88 49 09](tel:+4367762884909) oder [makler@meni.gmbh](mailto:makler@meni.gmbh) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

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 <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <7.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap