Exklusives Haus in Lanzendorf * Pool * Garage * Sauna *



EG - Esszimmer

Objektnummer: 6547/4226

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Hauptstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Nutzfläche:	350,66 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 52,55 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	1.620.000,00 €
Provisionsangabe:	

58.320,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

































































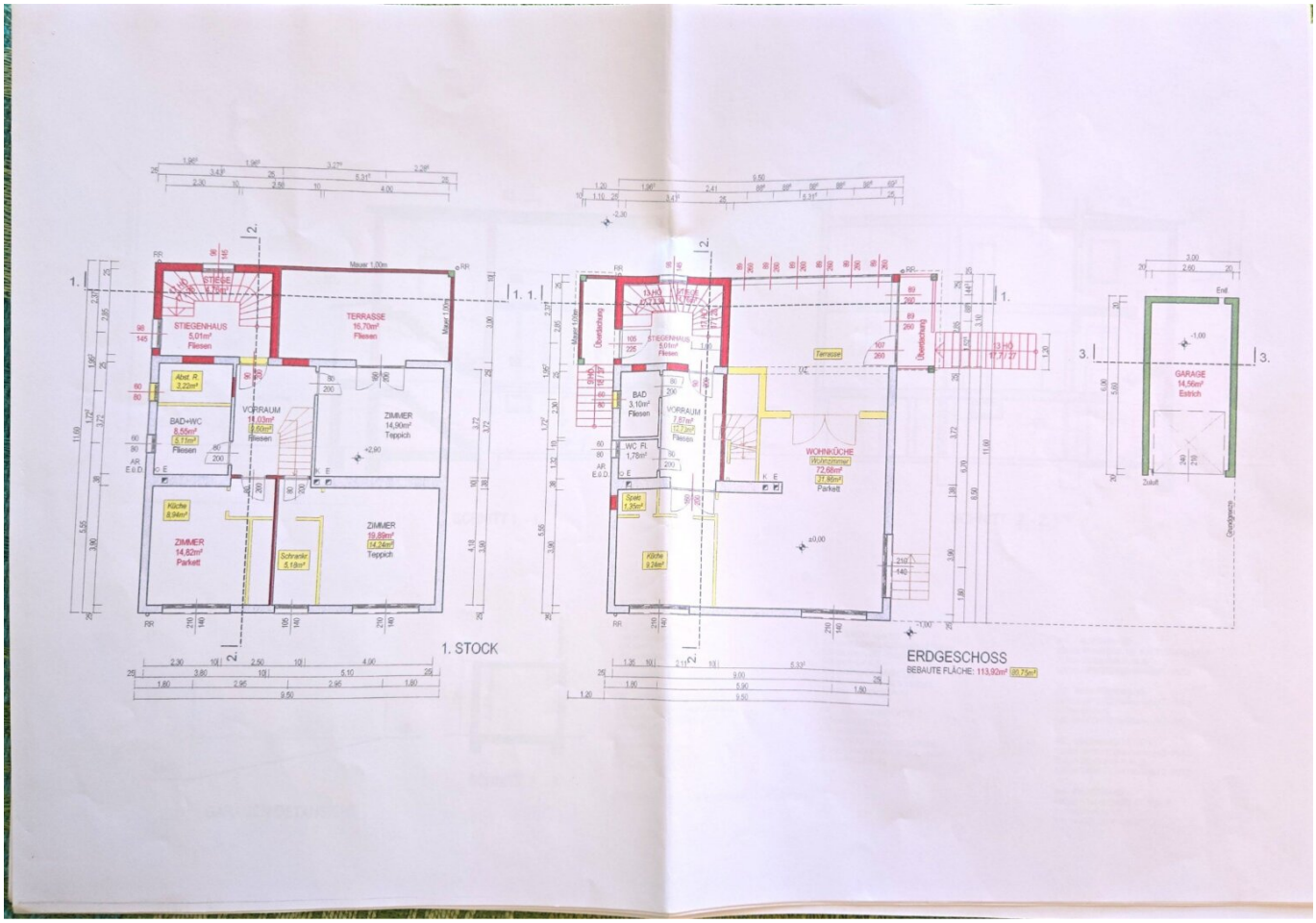


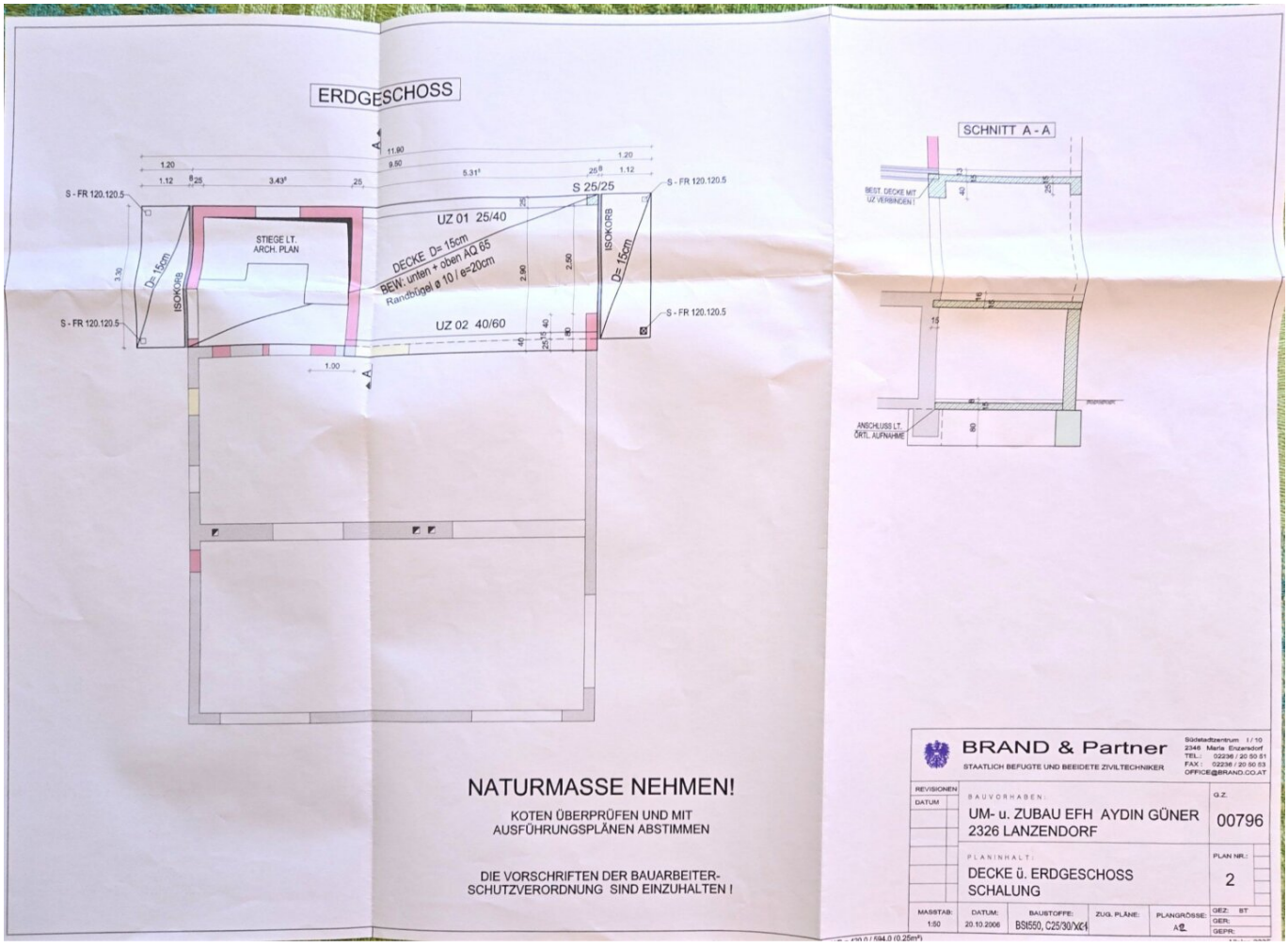









1. STOCK
STIEGENHAUS
5,01m²
Fliesen
TERRASSE
16,70m²
Fliesen
Mauer 1,00m
Abst. R.
3,22m²
VORRAUM
14,03m²
8,50m²
Fliesen
ZIMMER
14,90m²
Teppich
BAD+WC
6,55m²
5,11m²
Fliesen
Küche
8,94m²
ZIMMER
14,82m²
Parkett
Schränke
5,18m²
ZIMMER
19,89m²
14,24m²
Teppich
ERDGESCHOSS
BEBAUTE FLÄCHE: 113,92m² 85,75m²
STIEGENHAUS
5,01m²
Fliesen
BAD
3,10m²
Fliesen
VORRAUM
7,87m²
12,73m²
Fliesen
WC Fl.
1,78m²
Fliesen
Speis
1,35m²
Küche
9,26m²
WOHNKÜCHE
Wohnzimmer
72,68m²
77,96m²
Parkett
Terrasse
Überdachung
Überdachung
GARAGE
14,56m²
Estrich
Entl.
Zufahrt
Grenzgrenz



NATURMASSE NEHMEN!

KOTEN ÜBERPRÜFEN UND MIT AUSFÜHRUNGSPLÄNEN ABSTIMMEN

DIE VORSCHRIFTEN DER BAUARBEITER-SCHUTZVERORDNUNG SIND EINZUHALTEN !

BRAND & Partner
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER
Südstadtzentrum 1 / 10
2346 Maria Enzersdorf
TEL.: 02236 / 20 50 51
FAX.: 02236 / 20 50 53
OFFICE@BRAND.CO.AT

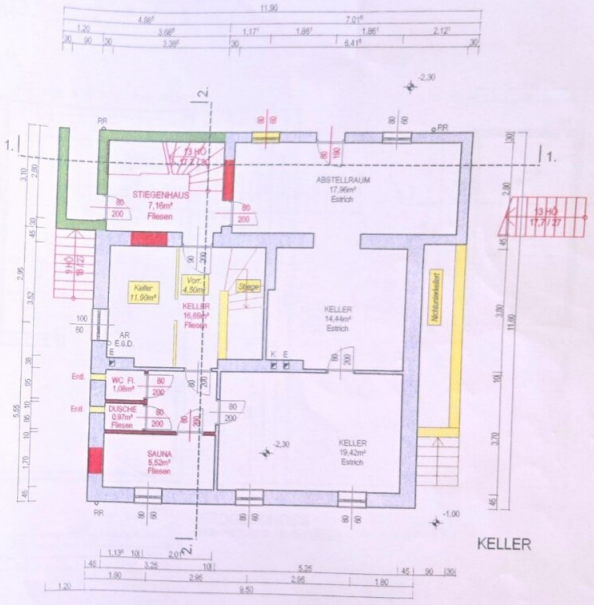
REVISIONEN	BAUVORHABEN:	G.Z.
DATUM	UM- u. ZUBAU EFH AYDIN GÜNER 2326 LANZENDORF	00796
	PLANINHALT:	PLAN NR.:
	DECKE ü. ERDGESCHOSS SCHALUNG	2

MASSTAB:	DATUM:	BAUSTOFFE:	ZUG. PLÄNE:	PLANGRÖSSE:	GEZ: BT GER: GEPR:
1:50	20.10.2006	BSt550, C25/30/XC4		A2	

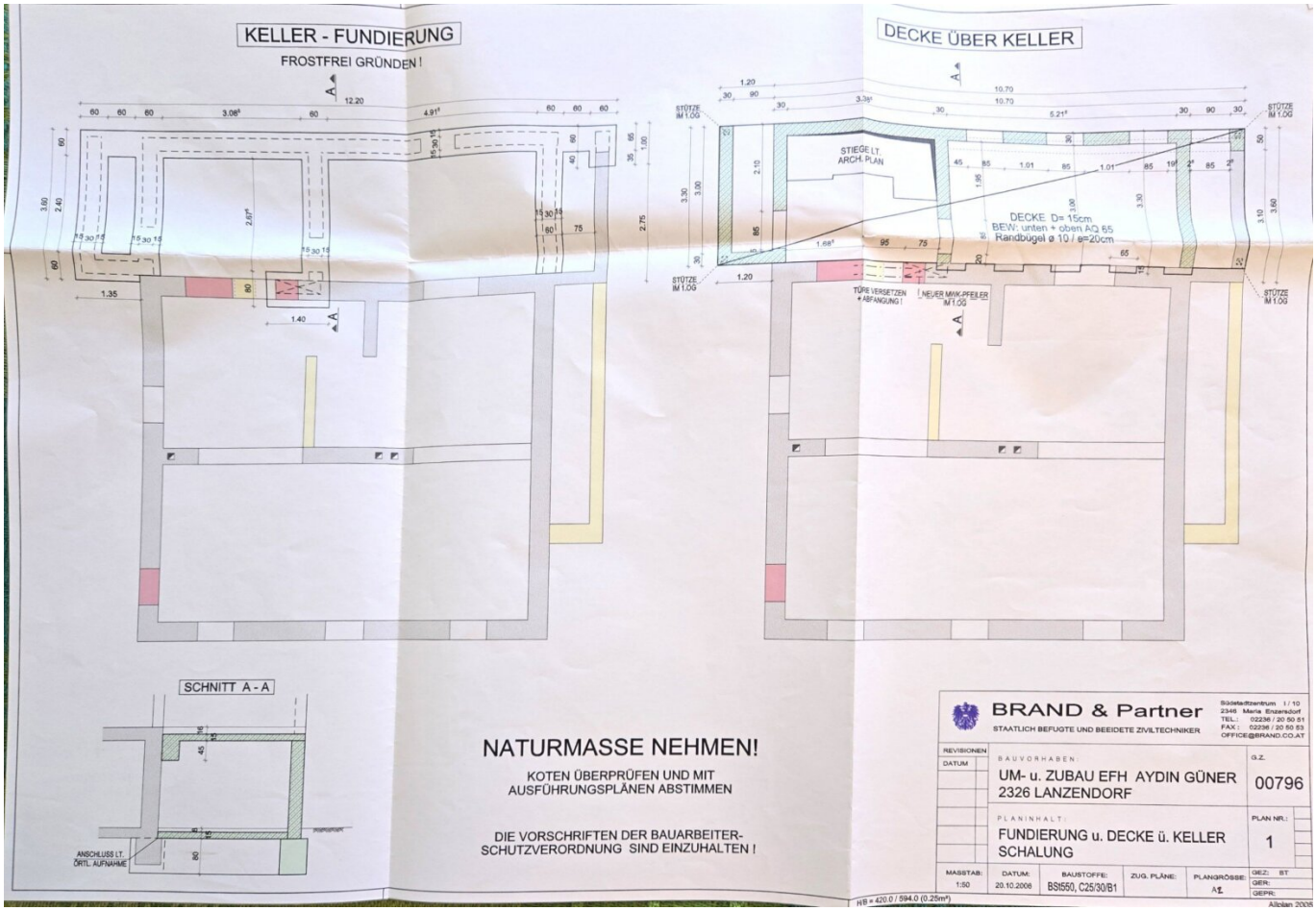


LAGEPLAN
M. 1 : 500

Gst. 177/27 E.Z. 201 1/2 Pertak Eleonora 1/2 Lukas Hildegard Friedhofg. 5 2326 Lanzendorf	Gst. 177/26 E.Z. 200 1/2 Budin Erich 1/2 Budin Anna Neubaug. 2 2326 Lanzendorf		Gst. 177/24 E.Z. 209 5/6 Hofer Annemarie 1/6 Hofer Gabriele Achauer Str. 96 2326 Lanzendorf 1/6 Hofer Manuela 1/6 Hofer Andreas Friedhofstr. 9 2326 Lanzendorf	Gs. 177/23 E.Z. 198



KELLER



BRAND & Partner
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER
Südstadtzentrum 1 / 10
2345 Maria Enzersdorf
TEL.: 02236 / 20 50 51
FAX: 02236 / 20 50 53
OFFICE@BRAND.CO.AT

REVISIONEN	BAUVORHABEN:	G.Z.
DATUM	UM- u. ZUBAU EFH AYDIN GÜNER 2326 LANZENDORF	00796
	PLANINHALT:	PLAN NR.:
	FUNDIERUNG u. DECKE ü. KELLER SCHALUNG	1

MASSTAB:	DATUM:	BAUSTOFFE:	ZUG. PLÄNE:	PLANGRÖSSE:	GEZ: BT
1:50	20.10.2006	BSt550, C25/30/B1		A1	GER:
					GEPR:

HB = 420.0 / 594.0 (0.25m²)

Allplan 2006

BRAND & Partner

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

2346 MA. ENZERSDORF, SÜDSTADTZENTRUM E10
TELEFON (02236) 20 50 51 • TELEFAX (02236) 20 50 53 • E-Mail: office@brand.co.at

GZ. 00796

STATISCHE BERECHNUNG

Bauvorhaben: 2326 GumLanzendorf, Obere Hauptstr. 45

Zubau und bauliche Änderungen

Bauteil: Massivkonstruktionen

Auftraggeber: Güner Aydin, 1150 Wien, Holocherg. 26/11

Einschlägige Normen und Vorschriften: ÖNORMEN

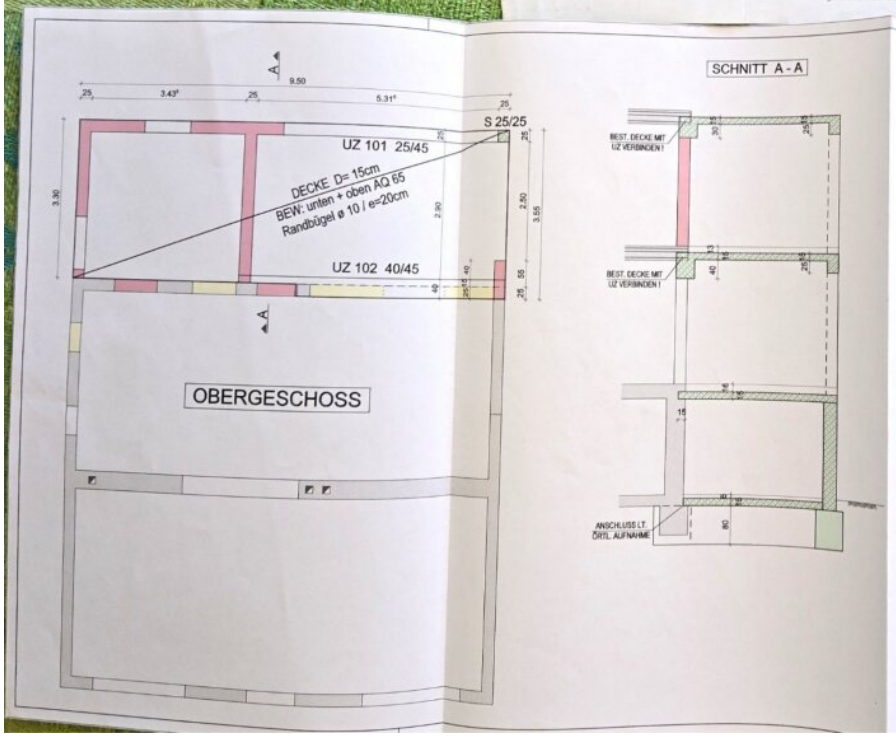
Planunterlagen: Einreichplan

Zugehörige Pläne : Nr 1– 5

SEITEN : 1— 22

Ma. Enzersdorf, August 2006

Dipl.-Ing. Walter BRAND – Zivilingenieur für Bauwesen
Dipl.-Ing. Martin BRAND – Zivilingenieur für Bauwesen
Dipl.-Ing. Werner BRAND – Ingenieurkonsulent für Bauwesen



NATURMASSE NEHMEN!

KOTEN ÜBERPRÜFEN UND MIT AUSFÜHRUNGSPLÄNEN ABSTIMMEN

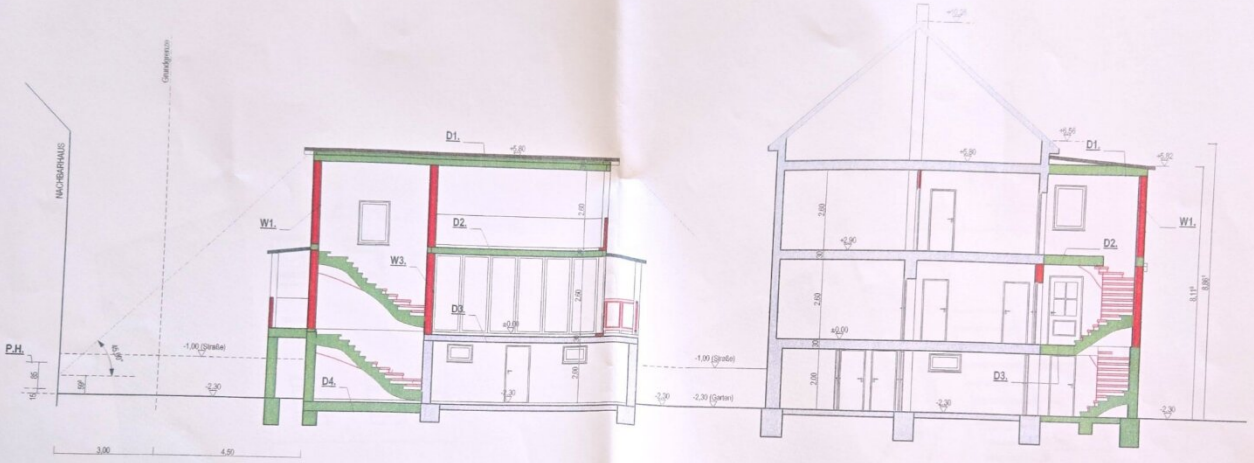
DIE VORSCHRIFTEN DER BAUARBEITER-SCHUTZVERORDNUNG SIND EINZUHALTEN !

BRAND & Partner
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER

Südstadtzentrum 1 / 10
2346 Maria Enzersdorf
TEL.: 02236 / 20 50 51
FAX.: 02236 / 20 50 53
OFFICE@BRAND.CO.AT

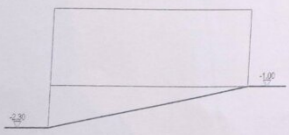
REVISIONEN	BAUVORHABEN:	G.Z.
DATUM	UM- u. ZUBAU EFH AYDIN GÜNER 2326 LANZENDORF	00796
	PLANINHALT: DECKE ü. 1.OBERGESCHOSS SCHALUNG	PLAN NR.: 3

MASSTAB:	DATUM:	BAUSTOFFE:	ZUG. PLÄNE:	PLANGRÖSSE:	GEZ: BT GEPR: GEPR:
1:50	20.10.2006	BS550, C25/30/XC1		0,18m²	

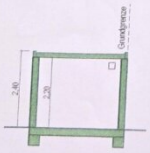


SCHNITT 1. - 1.

SCHNITT 2. - 2.



GARAGEN OSTANSICHT



SCHNITT 3. - 3.

AUFBAUTEN:

D1. DACHSCHRÄGE
1,00 cm BLECHDACH
2,40 cm SCHALUNG
16,0 cm WÄRMEDÄMMUNG
18,0 cm STB DECKE
2,00 cm INNENPUTZ

D2. DECKE über EG
2,00 cm BODENBELAG (Teppich od Fliesen)
5,00 cm ANHYDRIT - FLIESS - ESTRICH
0,00 cm PAE-FOLIE
3,00 cm TDPS
3,00 cm STYROPORBETON
20,0 cm STAHLBETONDECKE
2,00 cm KALK ZEMENTPUTZ

D3. DECKE über KG
2,00 cm BODENBELAG (Teppich od Fliesen)
5,00 cm ANHYDRIT - FLIESS - ESTRICH
0,00 cm PAE-FOLIE
9,00 cm WÄRMEDÄMMBETON
18,0 cm BEST. STAHLBETONDECKE
2,00 cm KALK ZEMENTPUTZ

D4. FUNDAMENTPLATTE
2,00 cm BODENBELAG
6,00 cm BETONESTRICH
0,00 cm FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG
30,0 cm STAHLBETONPLATTE lt. STATIK
30,0 cm ROLLIERUNG

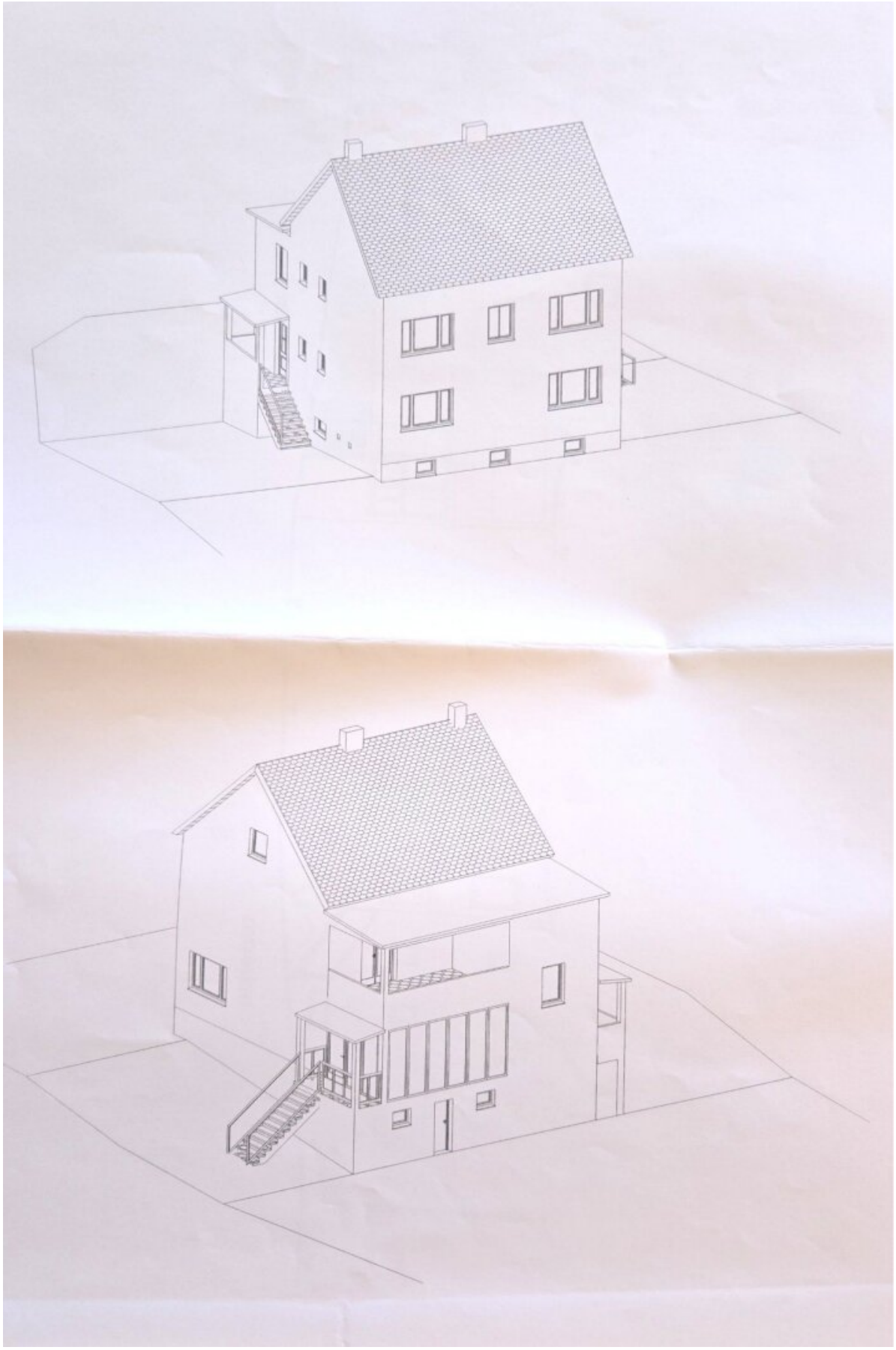
W1. AUSSENWAND
8,00 cm WÄRMESCHUTZF. AUSTROTHERM EPS-F
25,0 cm ZIEGELMAUK PLAN 25
1,00 cm GIPSPUTZ (Naßräumene KZ - PUTZ)

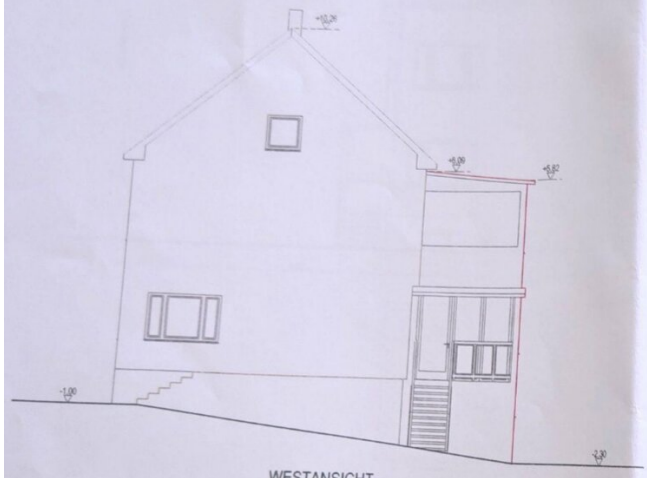
W2. INNENTRENNWAND
1,00 cm GIPSPUTZ (Naßräumene KZ - PUTZ)
10,0 cm DÖWA 10
1,00 cm GIPSPUTZ (Naßräumene KZ - PUTZ)

W3. INNENWAND TRAGEND
1,00 cm GIPSPUTZ (Naßräumene KZ - PUTZ)
25,0 cm ZIEGELMAK PLAN 25
1,00 cm GIPSPUTZ (Naßräumene KZ - PUTZ)

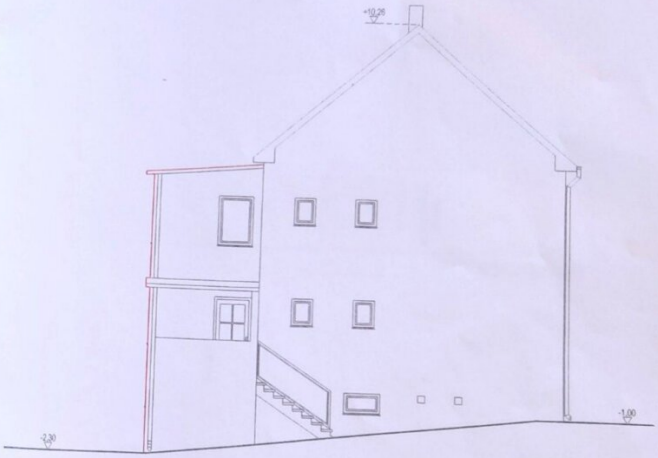
W4. KELLERWAND
8,00 cm WÄRMESCHUTZ STYROPOR
30,0 cm STAHLBETON
1,00 cm KALK ZEMENTPUTZ

REGENWASSER WIRD AUF EIGENEMGRUND VERSICKERT

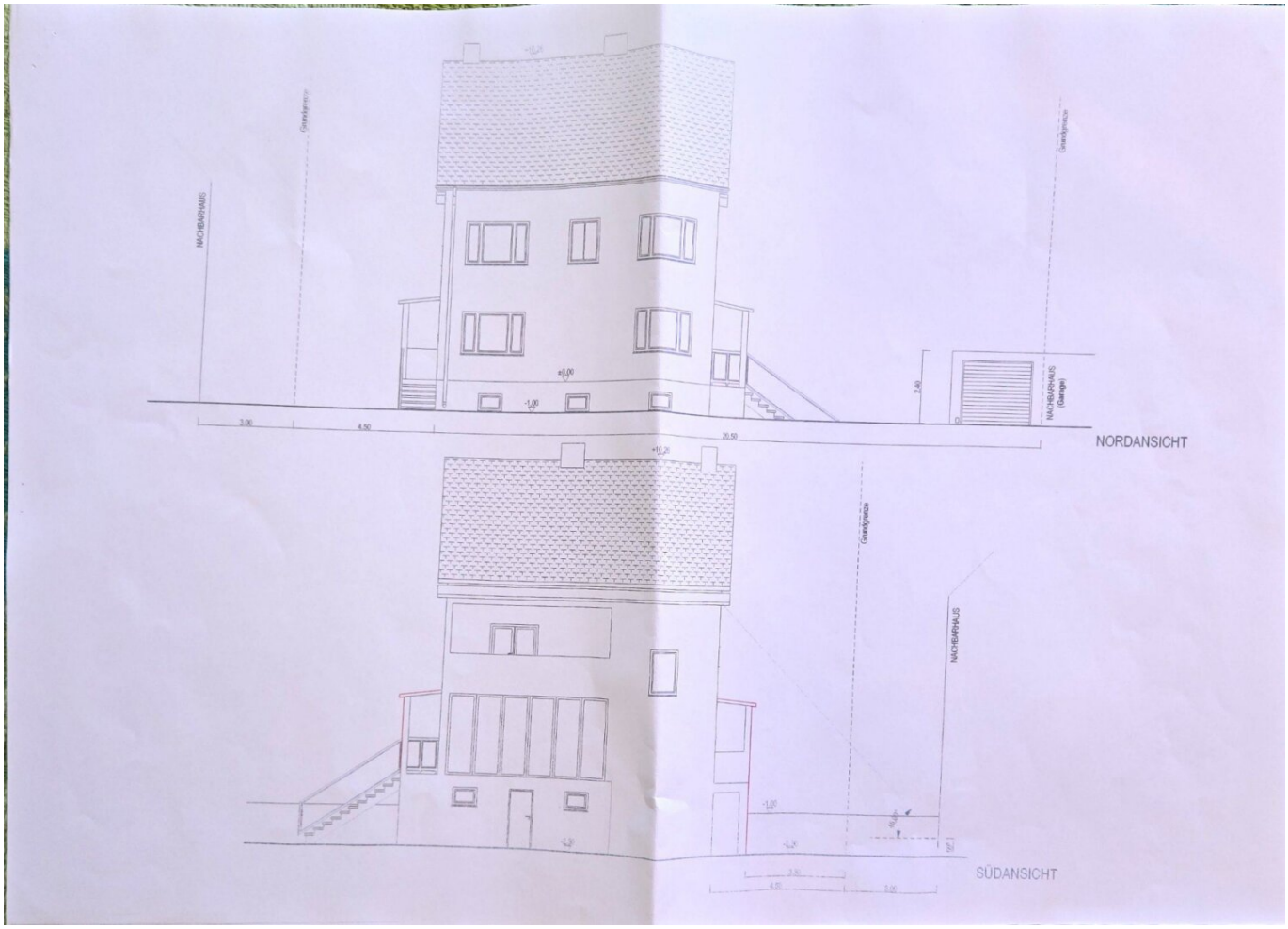




WESTANSICHT



OSTANSICHT


NACHBARHAUS
Grenzabstand
Grenzabstand
NACHBARHAUS
(Garage)
NORDANSICHT
Grenzabstand
NACHBARHAUS
SÜDANSICHT

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach der perfekten Kombination aus Stil und Komfort?

Dann haben wir das perfekte Haus für sie!

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **rund 350,66 m² Wohnnutzfläche** in Lanzendorf bestehend aus:
- **EG** mit **rund 90,44 m²:** Vorraum, großzügiges Wohn- u. Esszimmer mit einer modernen Küche und Zugang auf die Terrasse, Abstellraum und separates WC
- **OG** mit **rund 90,90 m²:** Vorraum, 3 Schlafzimmer (eines davon inkl. Schrankraum), Badezimmer ausgestattet mit Wanne, WC und Bidet
- **DG** mit **rund 86,08 m²**: Badezimmer mit Wanne und WC, Küche und 2 Zimmer
- **beheizter Keller** mit **rund 83,24 m²**: Vorraum, Zimmer mit Ausgang in den Garten, Wohnküche, Badezimmer mit Dusche und WC, Sauna, Hauswirtschafts-Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- **Doppelgarage** (rund 40,60 m²)
- **Solaranlage** wird noch installiert
- Videogegensprechanlage in jeder Etage
- manuelle Außenjalousien

Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Haus teilt sich in Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß und (Wohn)Kellergeschoß. Über wenige Stufen gelangen Sie ins Erdgeschoß. Im Vorraum stehend befinden sich rechterhand ein Abstellraum und ein separates WC. Weiters steht Ihnen ein großzügiger und offener Wohnbereich inkl. moderner Küche zur Verfügung. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, welche Ihnen eine herrliche Aussicht auf den liebevoll gepflegten Garten und das Pool ermöglicht.

Über den Stiegenaufgang gelangen Sie in das Obergeschoß. Hier bieten 3 gemütliche Schlafzimmer ausreichend Wohnraum - eines davon verfügt zusätzlich über einen begehbaren Schrankraum. Das geräumige Badezimmer ist mit Wanne, WC und Bidet ausgestattet.

Das Dachgeschoß ist hell und besteht aus 2 Zimmern mit einer Wohnküche und einem Badezimmer mit Wanne und WC.

Zusätzlich steht Ihnen ein **beheizter Keller** (auf Gartenebene) zur Verfügung. Hier befinden sich ein **großer Raum mit Küche, Dusche, WC** und das **Highlight** - eine **eigene Sauna!**

Abgerundet wird dieses Haus mit einem **beheizten** und **überdachten Pool**, welcher sowohl in der Sommer- als auch in der Wintersaison für **pure Entspannung sorgt**.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Luftwärmepumpe, welche die Räumlichkeiten per Fußbodenheizung bestens beheizt.

Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindungen:

Auto:

A23 Südosttangente (direkt an die **A2 Südautobahn** anschließend): ca. **5 Minuten**

A1 Westautobahn (über die **S1 Wiener Außenring Schnellstraße**): ca. **15 Minuten**

A4 Ostautobahn: (über die **S1** und die **A23**): ca. **15 Minuten**

Bus:

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist **Lanzendorf-Rannersdorf Bahnhof**, diese ist in ca. 2 Gehminuten entfernt.

Linie 217: Wien Simmering - Schwechat - Maria Lanzendorf - Himberg - Mödling

Linie SV700: Bruck/Leitha Bahnhof - Gramatneusiedl Bahnhof - Lanzendorf-Rannersdorf Bahnhof

Bahn:

S-Bahn-Linie S7: Lanzendorf-Rannersdorf - Flughafen Wien-Schwechat - Wiener Hauptbahnhof

S-Bahn-Linie S60: Wien Hauptbahnhof - Bruck/Leitha - Wiener Neustadt

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!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Wir weisen darauf hin, dass zur Seite des Abgebers ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht!

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 <2.250m
Apotheke <750m
Klinik <5.750m
Krankenhaus <9.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <2.250m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige
Bank <2.250m
Geldautomat <2.250m
Post <2.500m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <5.250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap