

## **Familientraum - Ein Zuhause mit Gartenidylle, Pool und traumhaftem Grünblick!**



**Objektnummer: 1671/3248**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 2821 Lanzenkirchen           |
| Baujahr:                      | 1971                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                     |
| Möbliert:                     | Teil                         |
| Wohnfläche:                   | 106,78 m²                    |
| Zimmer:                       | 4                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Terrassen:                    | 2                            |
| Keller:                       | 88,71 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 308,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>G</b> 4,81                |
| Kaufpreis:                    | 389.000,00 €                 |
| Betriebskosten:               | 87,27 €                      |
| Provisionsangabe:             |                              |

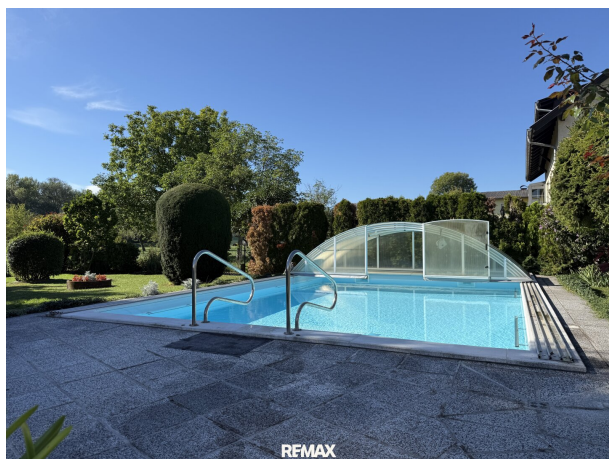
14.004,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



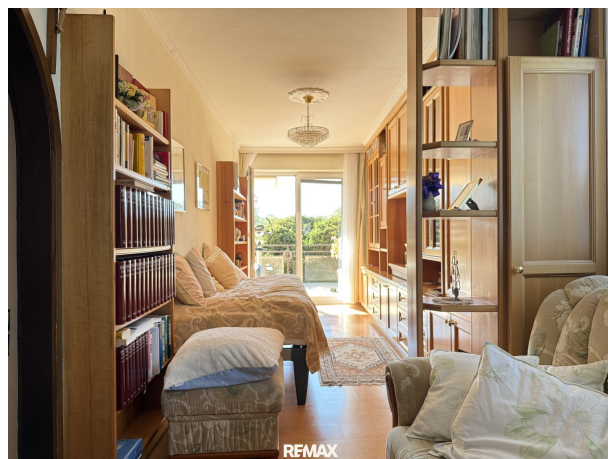
**Florian Skalnik, BSc MBA**

REMAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

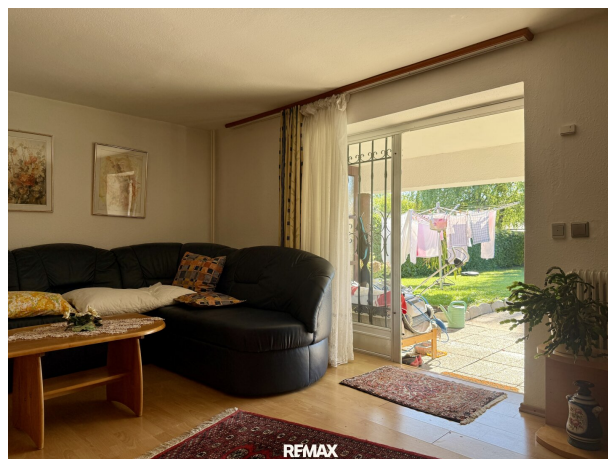








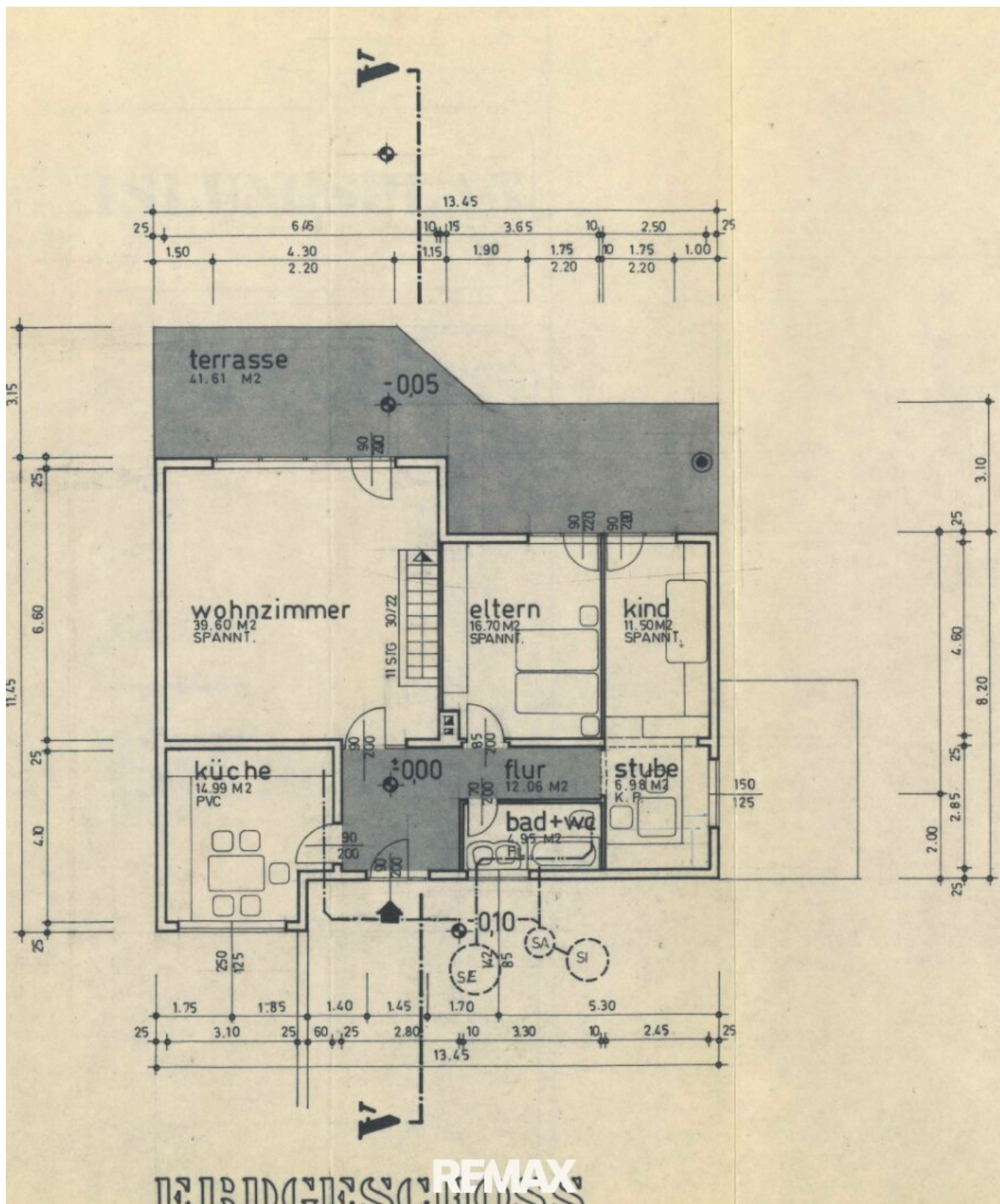


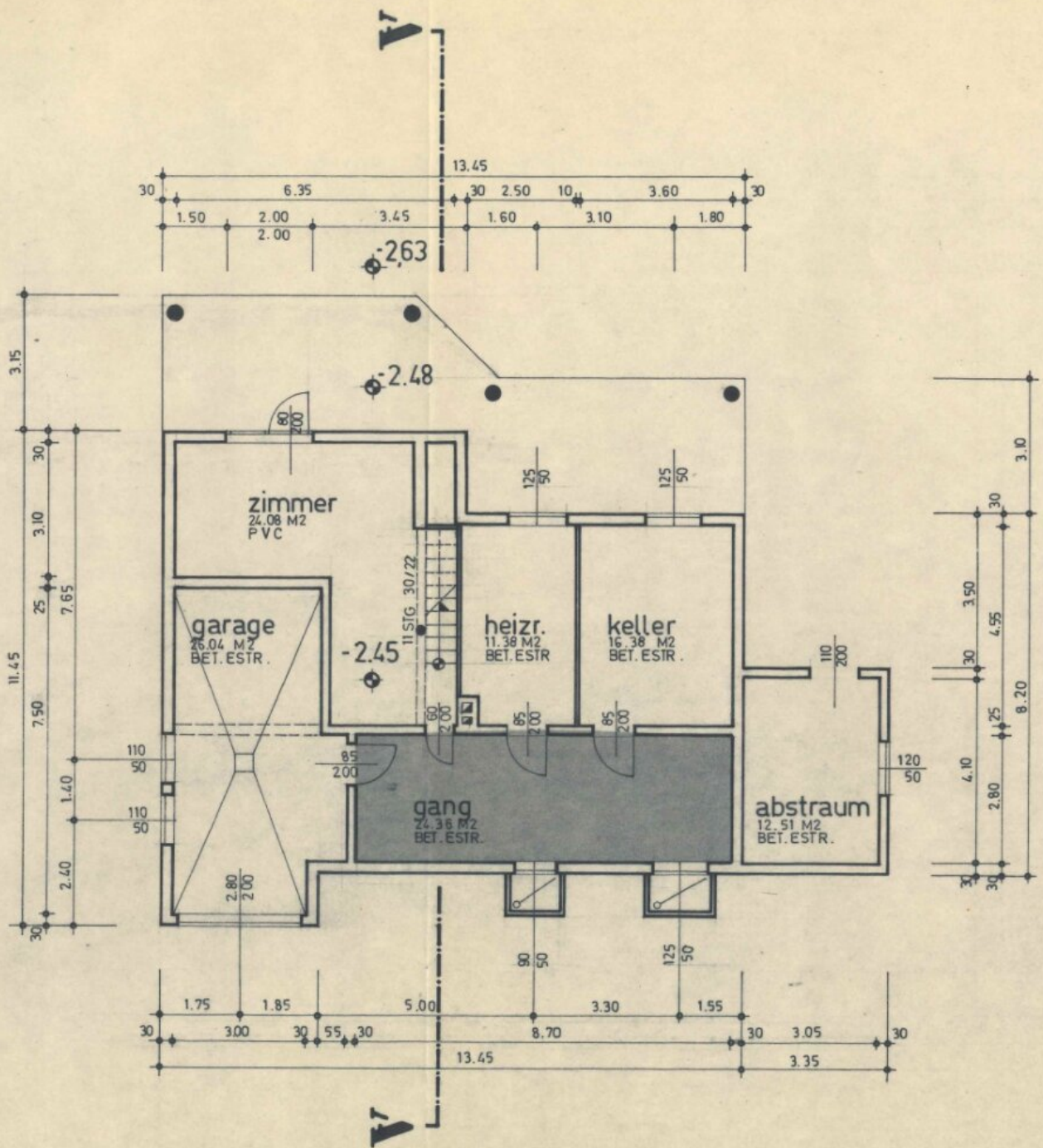




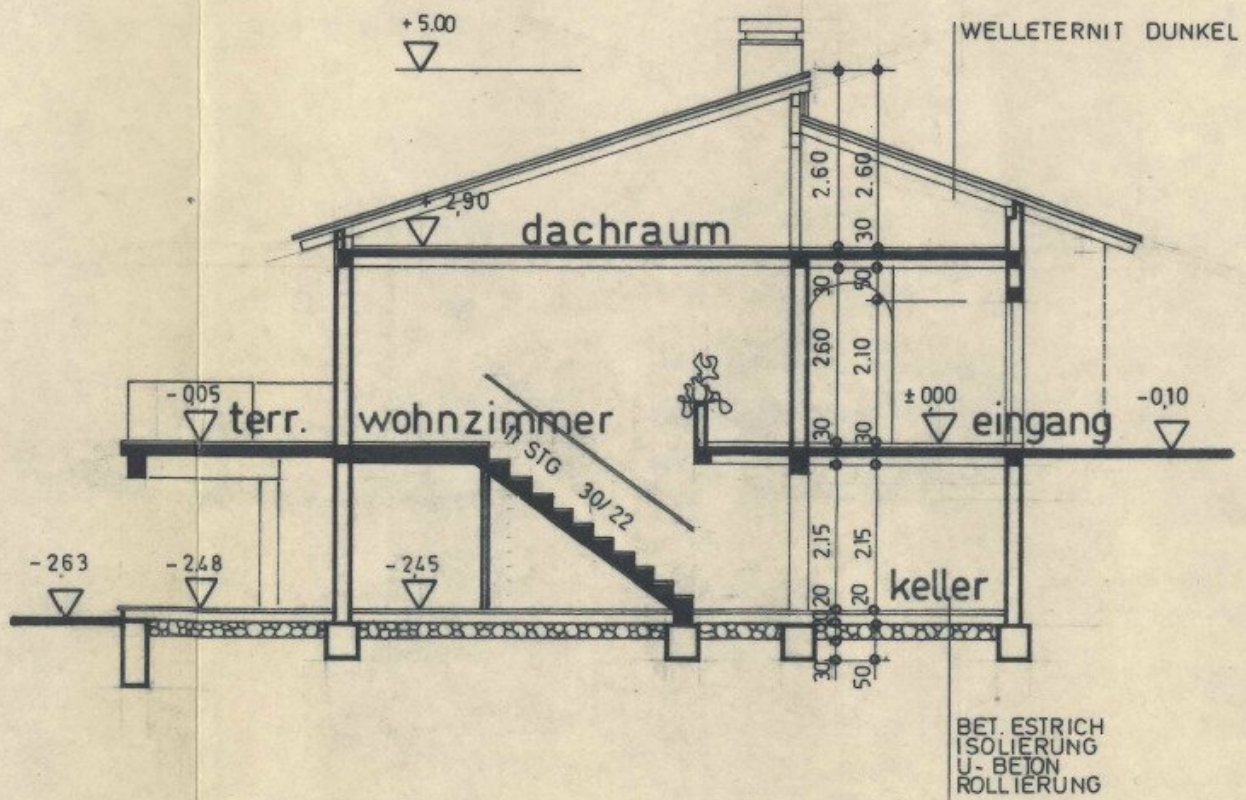








REMAX



REMAX

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1971 befindet sich auf einem großzügigen **Grundstück mit 931 m²** und bietet viel Raum zum Wohnen, Entspannen und Genießen.

Der liebevoll gepflegte Garten, **zwei weitläufige Terrassen** und der eigene **Swimmingpool** machen diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort für alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

### Highlights auf einen Blick

- ca. 106,78 m² Wohnfläche mit insgesamt 4 Zimmern
- großzügiger Keller mit ca. 88,71 m² und viel Stauraum
- Garage mit ca. 26,04 m² sowie ein zusätzliches Carport
- massive Bauweise mit klassischer Putzfassade
- liebevoll gepflegter Garten mit traumhaftem Grünblick
- zwei großzügige Terrassen mit ca. 41,61 m² und ca. 42,36 m²
- Swimmingpool mit einer Größe von ca. 5 × 8 Metern
- Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und des Pools
- Ölheizung mit einem 1.500-Liter-Tank sowie Platz für einen weiteren Tank (BJ ca. 2005)
- Möglichkeit zur Ergänzung eines Kamins als alternative Heizform

- Kunststofffenster mit praktischen Innenjalousien
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen an warmen Sommertagen
- Treppenlift für zusätzlichen Komfort
- Alarmanlage und Blitzschutzanlage
- Infrarotkabine für entspannte Wohlfühlmomente im eigenen Zuhause

## **Renovierungen und Modernisierungen**

- 1999: Einbau der Kunststofffenster
- 2003: Sanierung des Swimmingpools, Böden Garage und Keller, Wohnbereich Laminatböden
- 2004: Solaranlage
- 2021: Erneuerung der Dacheindeckung mit Bramac-Ziegeln

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

**Kaufpreis: € 389.000,--**

**Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet

werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap