# Neuer Preis | Familien-Traum in ruhiger Privatstraße | Charmantes Reihenhaus mit sonnigem Garten und PKW Stellplatz




**Objektnummer: 5214**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Lannesstraße |
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 1999 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 142,97 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 47,95 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 70,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,31 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 74,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH


neutor real


Möblierungsvorschlag
neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

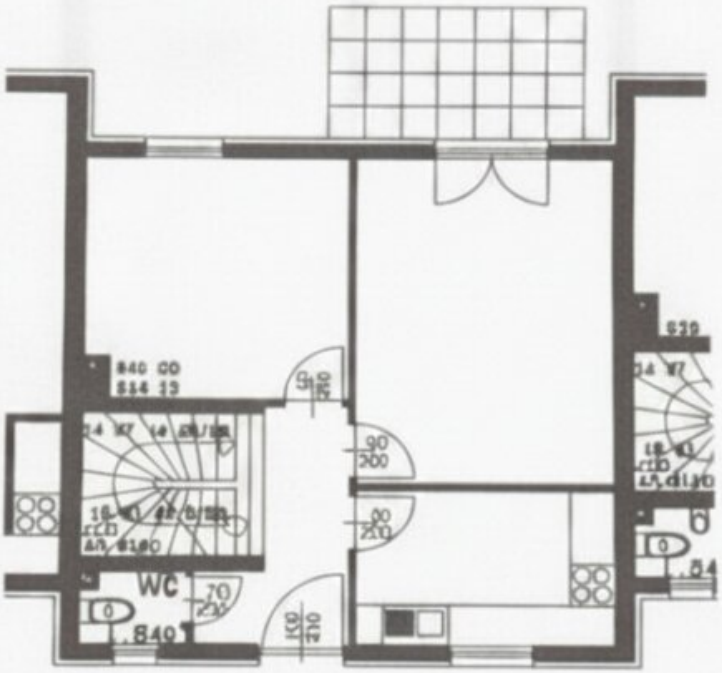

neutor real


neutor real

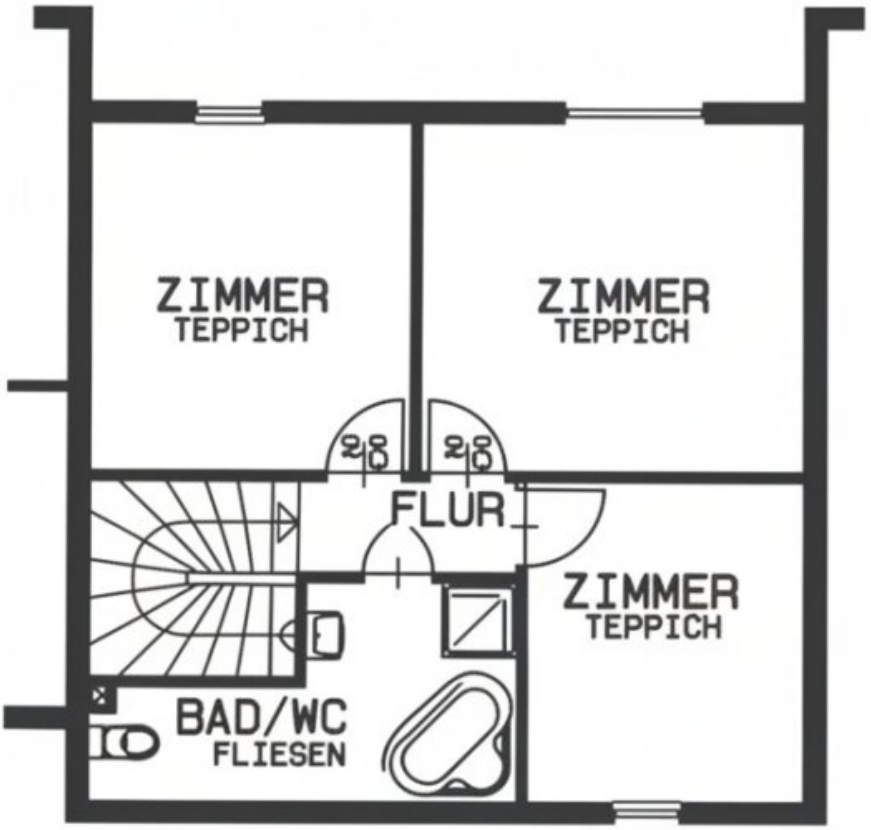

neutor real

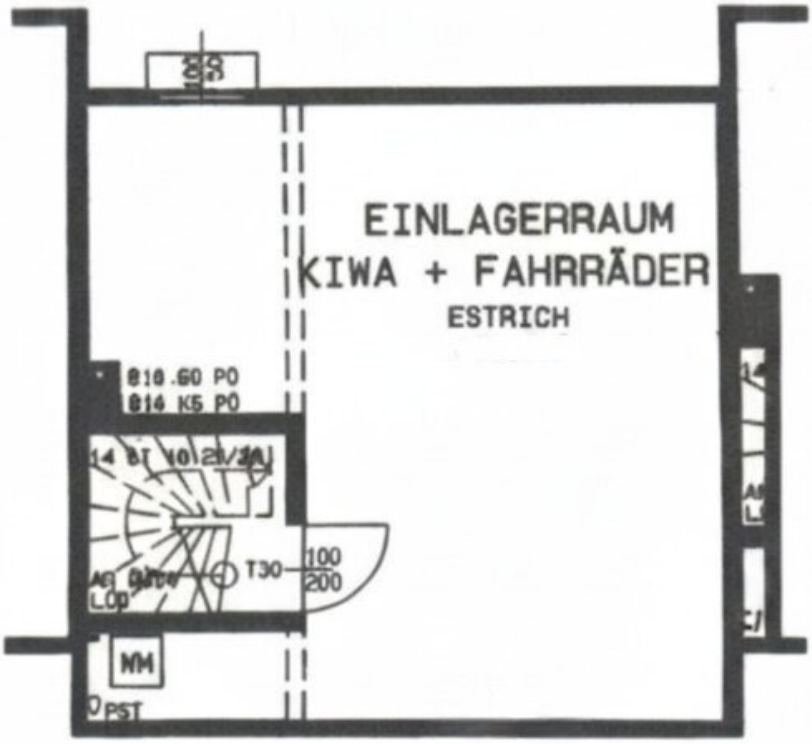

neutor real


neutor real




neutor real


ZIMMER
TEPPICH
ZIMMER
TEPPICH
FLUR
ZIMMER
TEPPICH
BAD/WC
FLIESEN


EINLAGERRAUM
KIWA + FAHRRÄDER
ESTRICH
Ø10 .60 PO
Ø14 K5 PO
T30
100
200
MM
PST

# Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und charmante Reihenhaus überzeugt durch seine attraktive Ruhelage, einen uneinsehbaren Südgarten sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen. Das im Jahr 1999 errichtete Haus befindet sich in gutem Zustand und bietet viel Platz für Familien, Homeoffice und Freizeit.

## Highlights auf einen Blick

- Ruhige Grünlage mit hohem Erholungswert
- Sonniger, uneinsehbarer Südgarten mit ca. 64 m²
- Ca. 20 m² große Terrasse
- Vollunterkellert mit vielseitig nutzbaren Räumen
- Privatparkplatz vor dem Haus
- Dachboden mit viel Stauraum
- Gute öffentliche Anbindung und hervorragende Infrastruktur

## Raumaufteilung

### Wohnkeller

Der großzügige Wohnkeller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und umfasst:

- Party- bzw. Hobbyraum
- Büro/Homeoffice

- Waschküche
- Abstellraum

### Erdgeschoss

- Großzügige Wohnküche mit viel Platz für Wohnen und Essen
- Separates WC

### Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Zwei Kinderzimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC

### Dachboden

Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und eröffnet interessante Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Wohnfläche.

## Garten & Außenbereich

Der nach Süden ausgerichtete Garten ist uneinsehbar und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die Ausstattung umfasst:

- Ca. 20 m² große, geflieste Terrasse
- Holzgartenhütte

- Pergola als Sonnenschutz
- Privatparkplatz vor dem Haus

## Ausstattung

- Kunststofffenster
- Verflieste Böden und Laminatböden
- Guter Gesamtzustand
- Vollunterkellerung

## Wohnen zwischen Lobau und Donauinsel

Die Lannesstraße zählt zu den besonders ruhigen Wohnlagen der Donaustadt. Eine Busstation (98A) liegt nur wenige Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U-Bahn ist in rund 10 Minuten erreichbar. Eingebettet in eine grüne Umgebung und nur wenige Minuten von der Lobau, den Badeteichen und der Donauinsel entfernt, bietet diese Lage einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sorgen Busverbindungen und die nahegelegene U-Bahn-Anbindung für eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Familien schätzen die gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Hier vereinen sich Ruhe, Natur und urbaner Komfort auf ideale Weise.

**Ein ideales Zuhause für Familien, Naturliebhaber und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung verbinden möchten.**

## Kaufpreis: EUR 499.000,00

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5%  des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder cm@neutorreal.at zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <2.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap