

TOP REIHENHAUS IN STADTRANDLAGE



Objektnummer: 18842

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,37 m²
Nutzfläche:	108,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	54,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

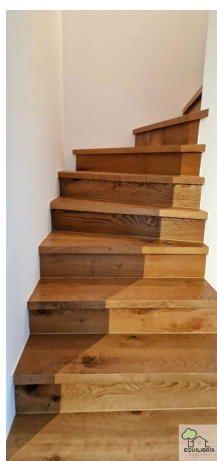
Ihr Ansprechpartner



Martin Loibelsberger

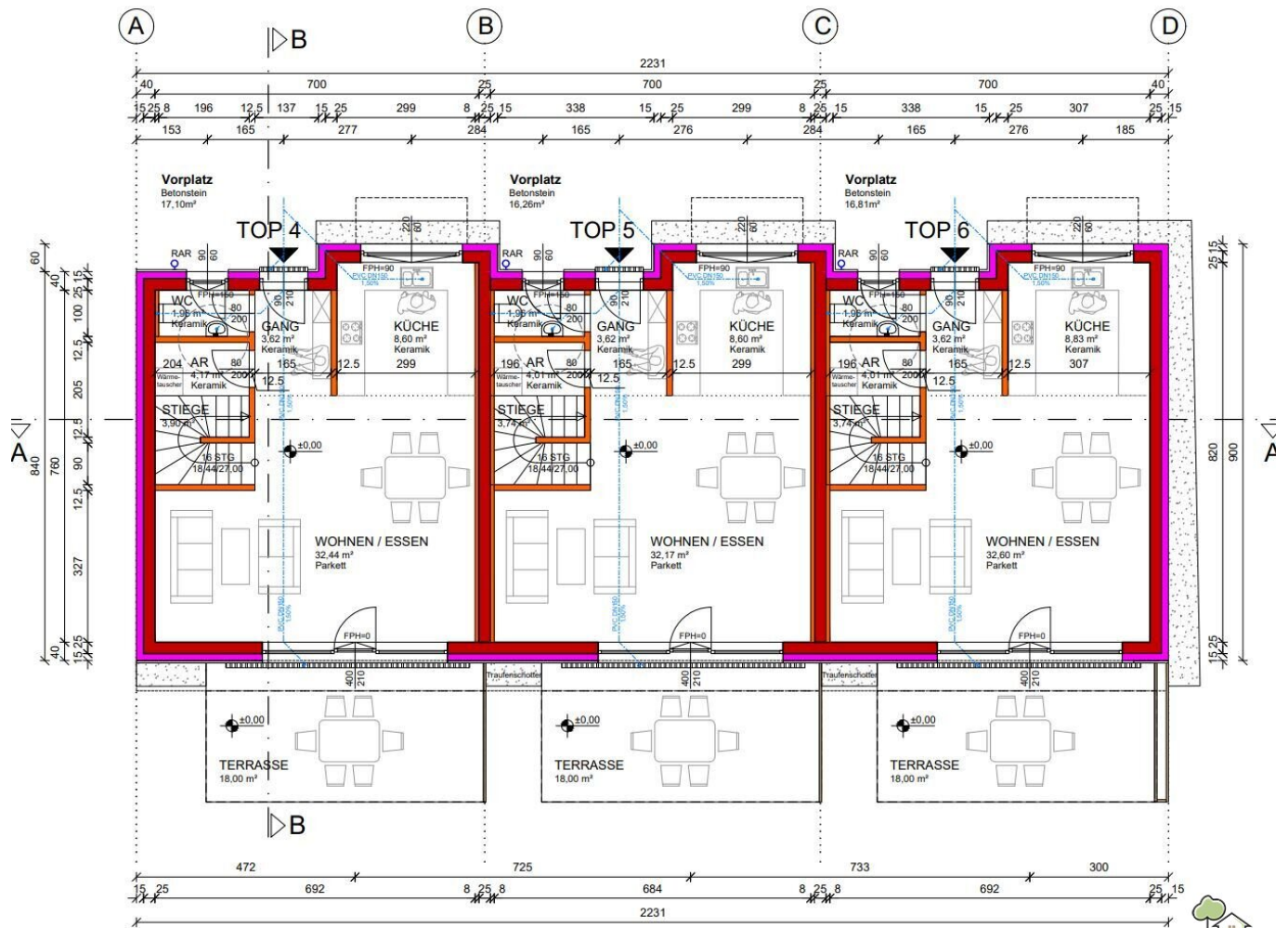
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG



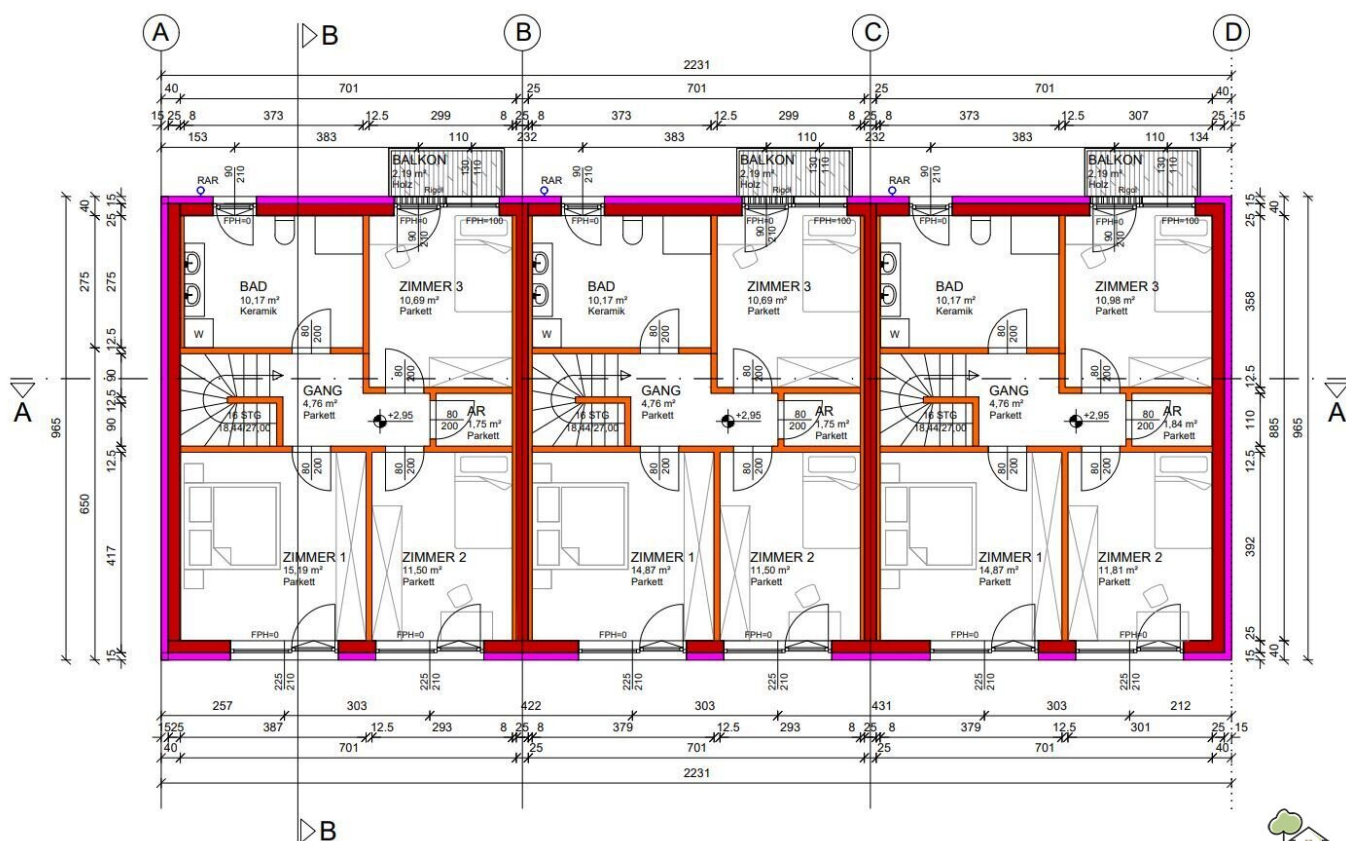




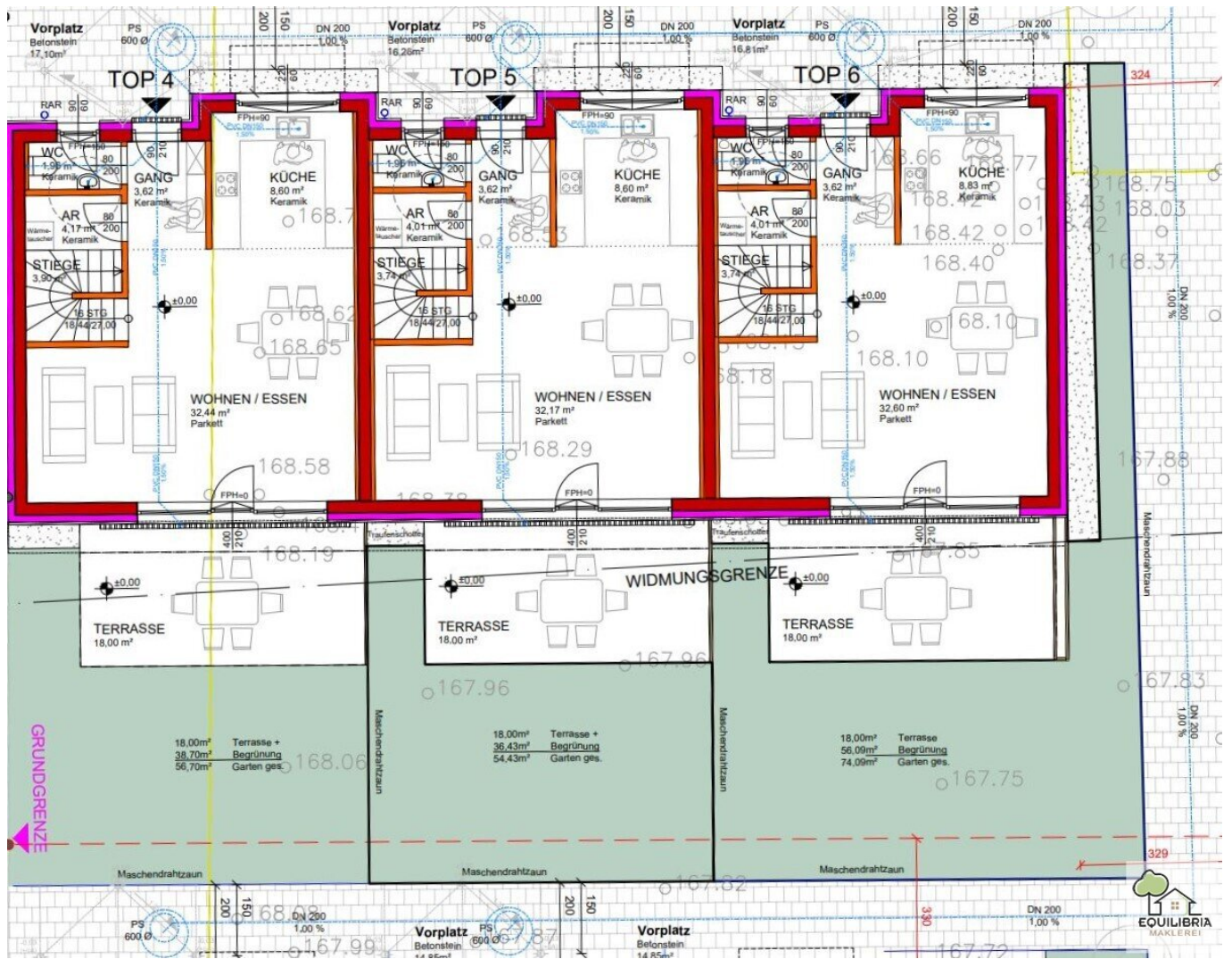




GRUNDRISS EG TOP 4-6



GRUNDRISS OG TOP 4-6



Objektbeschreibung

Bezugsfertiges Reihenhauses mit Garten in Bahnhofsnähe.

HAUS 5:

Dieses traumhafte **Reihenhauses** wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet, erstreckt sich über 2 Geschosse und verfügt über 3 **Schlafzimmer**, ein **großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche**, ein **großes** Badezimmer mit Tageslicht, 2 Abstellräume und 2 WC,s und werden im **belagsfertigen Zustand** verkauft.

Eckdaten:

- Wohnfläche auf zwei Ebenen - ca. 104m²
- Eigengarten mit ca.54,4m², (Terrasse ca. 18m²)
- kleiner Balkon (2,2m²)
- 2x Autoabstellplätze (im Kaufpreis inkludiert)
- - Niedrigenergiehaus
- - eine moderne und effiziente Luftwärmepumpe am Dach
- - Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- - die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung (mit Einzelraumregulierung)
- - Zirkulationsleitung für Küche und Bad
- - Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung

- - Beschattung durch außenliegende, elektrisch bedienbare Alu-Raffstores, im Obergeschoss elektrisch -bedienbare Rollläden
- - Frostsichere Außenarmaturen und Stromanschlüsse auf den Terrassen

INFRASTRUKTUR:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Großstadt Wien erlangt die Gegend um Maria Lanzendorf eine immer größere Beliebtheit.

- **Der Bus bringt Sie in ca. 25 min zur U1 Station Oberlaa**
- **Der Zug bringt Sie in nur 15 min am Wr. Hauptbahnhof**
- **In wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto die beiden Autobahnauffahrten.**
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und gute medizinische Versorgung prägen die Infrastruktur im nahen Umkreis.
- Tennis, Fußball, Reiten, Anbindung an regionale Radwege, Golf in den Nachbargemeinden.

KAUFPREIS:

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt:

Belagsfertig EUR 499.000,--

(Schlüsselfertig auch möglich)

Selbstverständlich helfe ich Ihnen gerne bei der Suche nach einer **geeigneten Finanzierung für dieses Objekt** und stehe ich Ihnen bis zum Abschluss des Kaufprozesses zur Verfügung, um Sie zu begleiten und zu unterstützen.

INTERESSE?

Dann ersuche Ich Sie um Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

- Namen
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Für weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Martin Loibelsberger jederzeit zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap