

## Sehr großes Haus im Herzen von Lassee



Drohnenfoto

**Objektnummer: 6547/3675**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2291 Lasseo                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 265,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 38,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 3,12                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 399.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Dassler

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

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























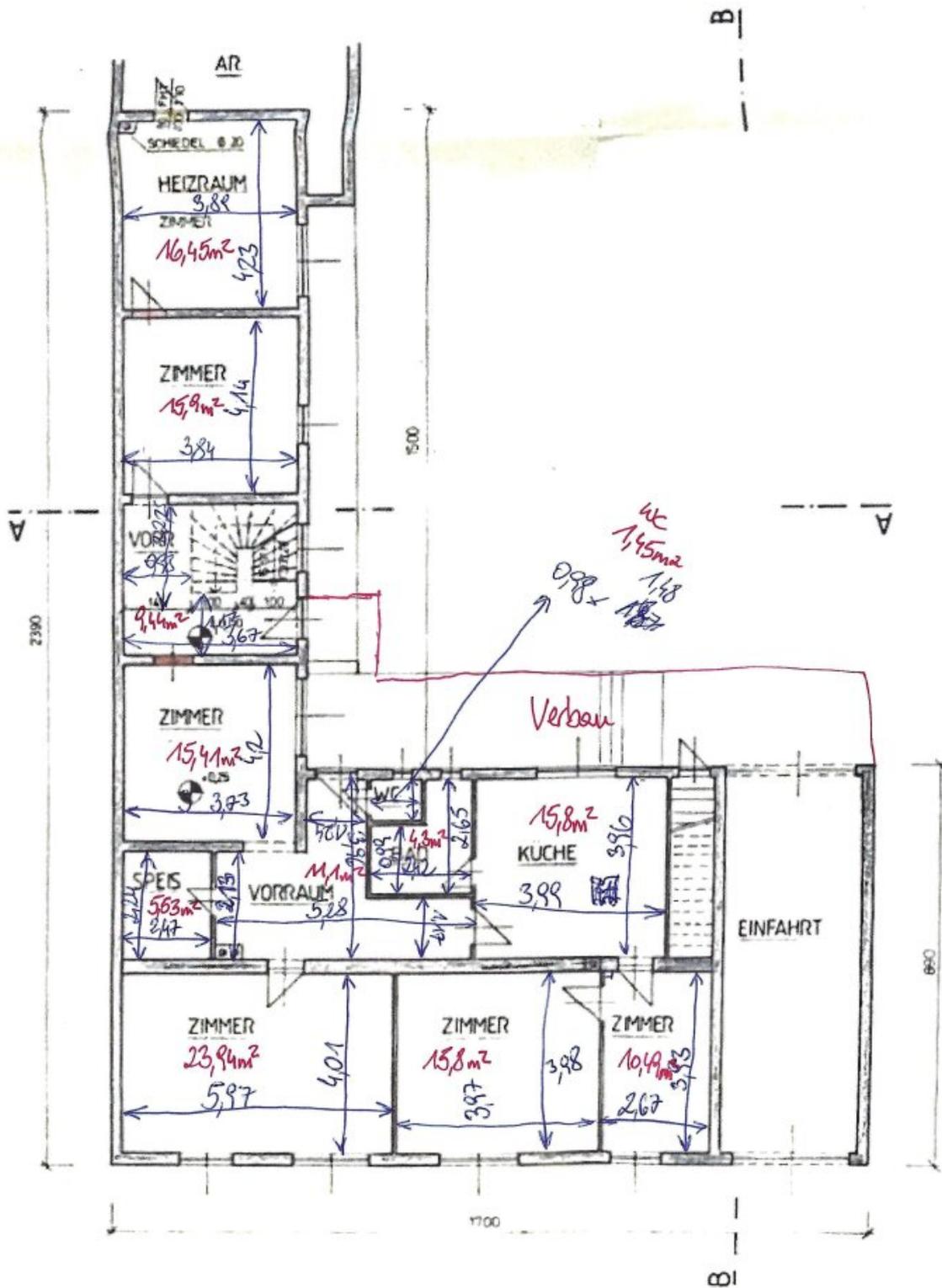




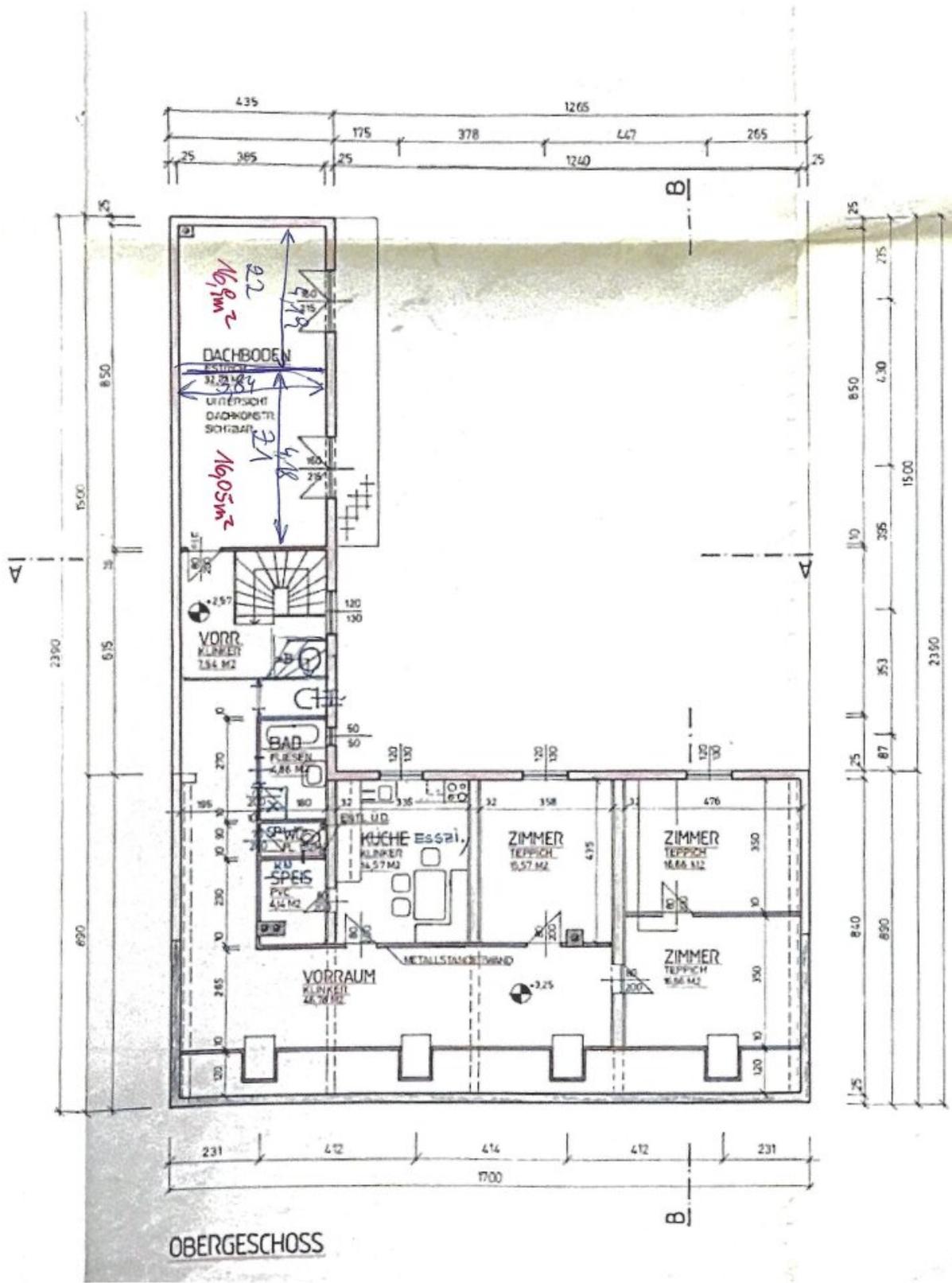


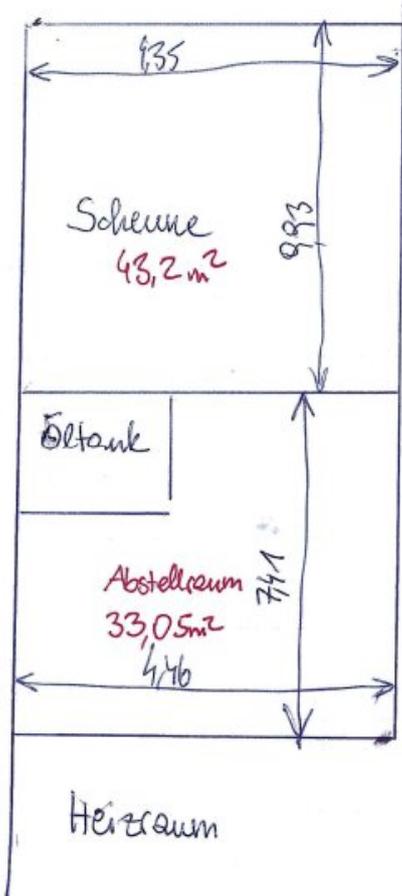






ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Die wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:

- Grundstück mit 726m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)
- Großes Potential - 2 Wohneinheiten vorhanden
- rund 265 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 108 m<sup>2</sup> Nebengebäude / Abstellräume
- gut erhaltene Bausubstanz, Massivbauweise
- Bezug sofort
- Gepflegt
- 9 Zimmer
- Nebengebäude die ausreichend Platz für Ihre Vorhaben bieten

In idyllischer Lage gelangt am Ortsrand von Lasseo dieses wunderbare Ein oder Mehrfamilienhaus zur Vermarktung.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich typische Einfamilienhäuser.

Die ausführliche Beschreibung:

### **Das Haus:**

Sie betreten die Liegenschaft durch eine großzügige Einfahrt - eine Überdachung führt Sie zur Hauseingangstüre, im Vorraum des Erdgeschosses angelangt befindet sich linkerhand ein WC, rechterhand das erste Schlafzimmer. Geradeaus befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer, neben dem Wohnzimmer befindet sich eine Speis, wieder in den Vorraum geht es in die Küche, die Zugang zum Badezimmer mit Dusche bietet. Ein aktuelles "Esszimmer" führt in das zweite Schlafzimmer des Erdgeschosses. Durch einen eigenen Eingang gelangt man ins Obergeschoss der Liegenschaft, es besticht durch den hellen und großzügigen Gang. Rechterhand des Aufganges befinden sich 2 Zimmer mit einem Balkon. Retour durch den Vorraum befinden sich Linkerhand: WC, Bad und Speis. Durch einen weiteren großzügigen Trakt des Vorraumes gelangen Sie linkerhand in die Küche mit Essbereich. Weiters befinden sich 2 Schlafzimmer und ein Wohnzimmer im Obergeschoss.

### **Der Garten & die Nebengebäude:**

Durch den Vorraum der ins Obergeschoss führt, gelangt man in eine gemeinsame Waschküche, anschließend geht es in den Heizraum und den Schuppen. Der großzügige Garten mit Blick auf das Feld ist der perfekte Abschluss des Objektes. Hier können Sie die Seele baumeln lassen aber auch mit Ihrer Familie beim Grillfest die Zeit genießen.

**Gesamteindruck:** Die Wohneinheiten können nach Belieben natürlich anders gestaltet werden, als sie nun sind. Sie können Ihrer Fantasie hier freien Lauf lassen.

Somit sind hier viele Möglichkeiten gegeben. Sie können jedoch das Haus auch für Ihre Familie perfekt nutzen.

### **Kosten:**

Die Gemeinde schreibt pro Quartal aktuell für Wasser, Kanal und Grundsteuer 370,42€ BRUTTO vor.

Kosten für Müllabfuhr belaufen sich in der Regel bei ca. 100€ / Quartal

Beheizung erfolgt per Ölheizung

## **Infrastruktur:**

### **Bildungseinrichtungen:**

- **Kindergärten und Schulen:** In Lassee gibt es Bildungseinrichtungen für Kinder im Vorschul- und Schulalter. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind gut erreichbar.

### **Gesundheitsversorgung:**

- **Ärzte und Apotheken:** Die medizinische Grundversorgung wird durch niedergelassene Ärzte in der Gemeinde und den umliegenden Orten sichergestellt. Apotheken sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar.
- **Krankenhäuser:** Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Gänserndorf und bietet umfassende medizinische Dienstleistungen.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- **Nahversorger:** Lokale Geschäfte und Supermärkte in Lassee und den benachbarten Gemeinden decken den täglichen Bedarf ab.
- **Zusätzliche Angebote:** Für ein erweitertes Einkaufserlebnis stehen in Gänserndorf und anderen nahegelegenen Städten weitere Geschäfte und Einkaufszentren zur Verfügung.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **Bahn:** Der Bahnhof Schönfeld-Lassee liegt an der Ostbahnstrecke und bietet regelmäßige Verbindungen nach Wien und Bratislava. (REX und Bratislava)
- **Bus:** Regionale Buslinien verbinden Lassee mit umliegenden Gemeinden und bieten Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz.

### **Auto:**

- **Straßenanbindung:** Lassee ist über die Bundesstraße B3 gut an das Straßennetz

angebunden, was eine zügige Verbindung nach Wien, Bratislava und in andere Teile des Marchfelds ermöglicht.

- **Fahrzeit nach Wien:** Je nach Verkehrslage beträgt die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien etwa 30 bis 40 Minuten.

### **Besonderheiten:**

- **Kulturelle Sehenswürdigkeiten:** Die Pfarrkirche Lasee und das Schloss Lasee sind historische Bauwerke, die einen Einblick in die Geschichte der Region bieten.
- **Freizeit und Erholung:** Die Umgebung von Lasee bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, darunter Radwege entlang der March und verschiedene Sportvereine in der Gemeinde.

Diese Immobilie bietet eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an städtische Zentren, ideal für Familien und Berufspendler.

### **Wichtig:**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

### **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!

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 <5.500m

Apotheke <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Post <500m

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap