

**Exklusives Haus in Lanzendorf \* Pool \* Garage \* Sauna \***



EG - Esszimmer

**Objektnummer: 6547/3993**

**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:	1.999.000,00 €
Provisionsangabe:	

71.964,00 € 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























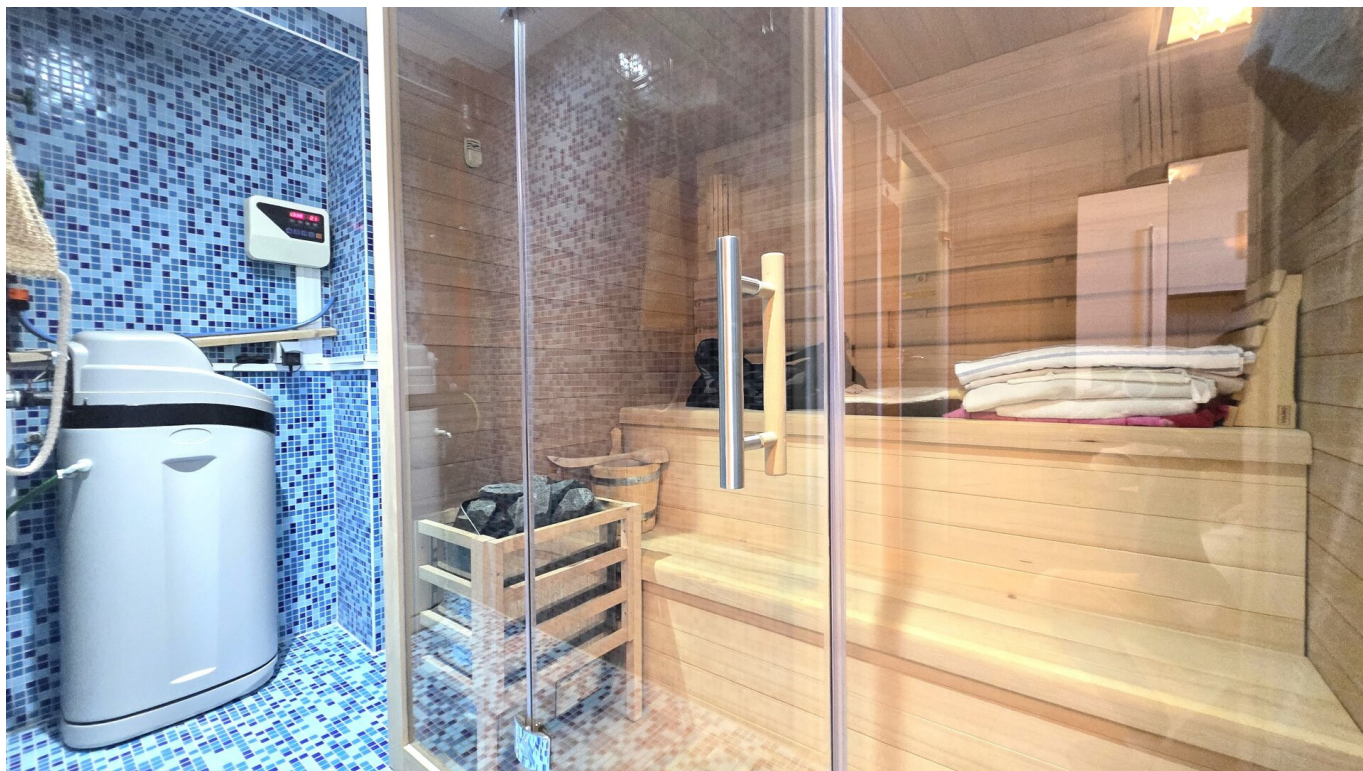








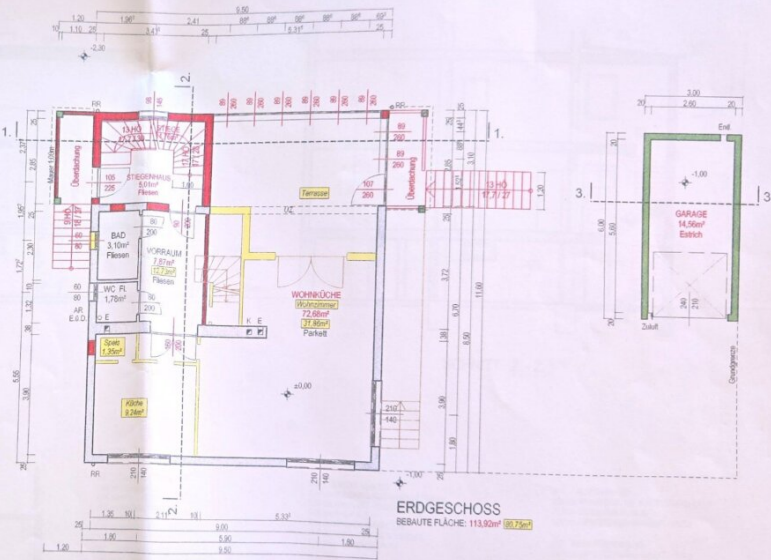
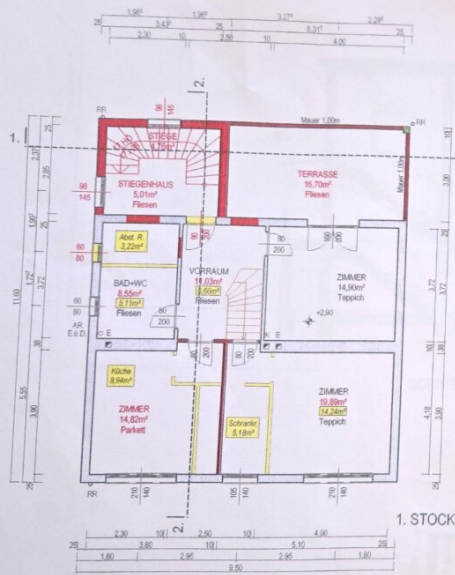














KOTEN ÜBERPRÜFEN UND MIT AUSFÜHRUNGSPLÄNEN ABSTIMMEN

DIE VORSCHRIFTEN DER BAUARBEITER-SCHUTZVERORDNUNG SIND EINZUHALTEN !

 <b>BRAND &amp; Partner</b> STAATLICH BEFUGTE UND BEISETZTE ZIVILTECHNIKER		Sommerstr. 1 / 19 2346 Marie Thomsen TEL.: 0236 / 20 50 51 FAX.: 0236 / 20 50 53 OFFICE@BRAND.CO.AT	
		G.Z.  00796	
REVISIONEN	BAUVOHRABEN		
DATUM	UM- u. ZUBAU EFH AYDIN GÜNER 2326 LANZENDORF		00796
	PLANINHALT		PLAN NR.:
	DECKE Ü. ERDGESCHOSS SCHALUNG		2
MASSSTAB	DATUM	BAUSTOFFE	ZUGL. PLÄNE
1:50	20.10.2006	BS550, C25/30/Xc4	PLANGROSSE A2
			GEZ.: ST GEZ.:









## BRAND & Partner

Staatlich befugte und besiedete Ziviltechniker

3340 MA, ENNESTORF, AUGUSTENSTRASSE 410  
TELEFON (02236) 20 50 51 • TELEFAX (02236) 20 50 53 • E-MAIL: OFFICE@BRAND.CO.AT

GZ: 00796

### STATISCHE BERECHNUNG

Bauvorhaben: 2326 GunzLanzendorf, Obere Hauptstr. 45

Zubau und bauliche Änderungen

Bauteil: Massivkonstruktionen

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

Einschlägige Normen und Vorschriften: ONORMEN

Planunterlagen: Einreichplan

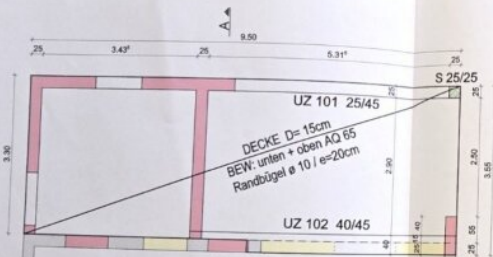
Zugehörige Pläne: Nr 1-5

SEITEN: 1- 22

Ma Ennstorf, August 2006

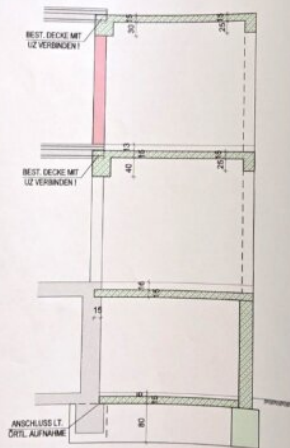
Dipl.-Ing. Walter BRAND  
Dipl.-Ing. Martin BRAND  
Dipl.-Ing. Werner BRAND

Zwillingenieur für Bauwesen  
Zwillingenieur für Bauwesen  
Ingenieurkonsultant für Bauwesen



OBERGESCHOSS

SNITT A-A



### NATURMASSE NEHMEN!

KOTEN ÜBERPRÜFEN UND MIT  
AUSFÜHRUNGSPLÄNEN ABSTIMMEN

DIE VORSCHRIFTEN DER BAUARBEITER-  
SCHUTZVERORDNUNG SIND EINZUHALTEN !



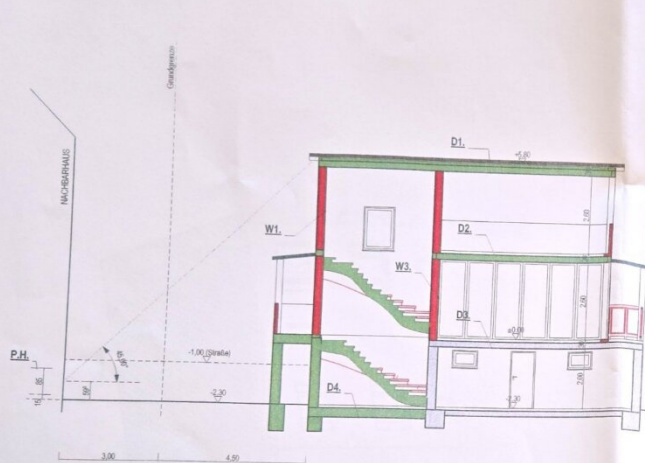
## BRAND & Partner

STAATLICH BEFUGTE UND BESIEDETE ZIVILTECHNIKER

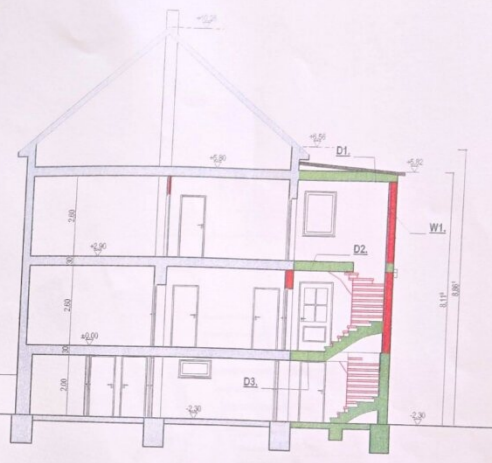
Sozialkammer 1/10  
2345 Maria Ennstorf  
TEL.: 02236 / 20 50 51  
FAX: 02236 / 20 50 53  
OFFICE@BRAND.CO.AT

REVISIONEN	BAUVORHABEN	G.Z.
DATUM	UM- u. ZUBAU EFH AYDIN GÜNER 2326 LANZENDORF	00796
	PLANINHALT:	PLAN NR.
	DECKE ü. 1.OBERGESCHOSS SCHALUNG	3
MASSSTAB	DATUM	BAUSTOFFE
1:50	20.10.2006	BS550, C25/30/XC1
	ZUG. PLÄNE	PLANGRÖSSE
		0,18m
	GEZ. ST	GER.
	GEPR.	

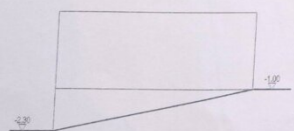




SCHNITT 1.-1.



SCHNITT 2.-2.



GARAGEN OSTANSICHT



SCHNITT 3.-3.

#### AUFBAUTEN:

D1. DACHSCHÄLLE  
1.00 cm BLECHDACH  
2.40 cm DACHBELAG (Tischschalung)  
16.0 cm WÄRMEDÄMMUNG  
18.0 cm STB DECKE  
2.00 cm RANDPUTZ

D2. DECKE über EG  
2.00 cm BÜCHSELDACH (Tischschalung)  
6.00 cm ANHYDRIT-FLESS-ESTRICH  
6.00 cm PAE-FOLIE  
3.00 cm TOPF  
3.00 cm STYROPORSTON  
20.0 cm STAHLBETONDECKE  
2.00 cm KALK-ZEMENTPUTZ

D3. DECKE über EG  
2.00 cm BÜCHSELDACH (Tischschalung)  
6.00 cm ANHYDRIT-FLESS-ESTRICH  
6.00 cm PAE-FOLIE  
6.00 cm WÄRMEDÄMMUNG  
18.0 cm BEST. STAHLBETONDECKE  
2.00 cm KALK-ZEMENTPUTZ

D4. FUNDAMENTPLATTE  
2.00 cm BÜCHSELDACH  
6.00 cm BETONESTRICH  
0.10 cm FEUCHTIGKEITSDAMPFISOLIERUNG  
30.0 cm STAHLBETONPLATTE 8. STÄBTW.  
30.0 cm ROLLIERUNG

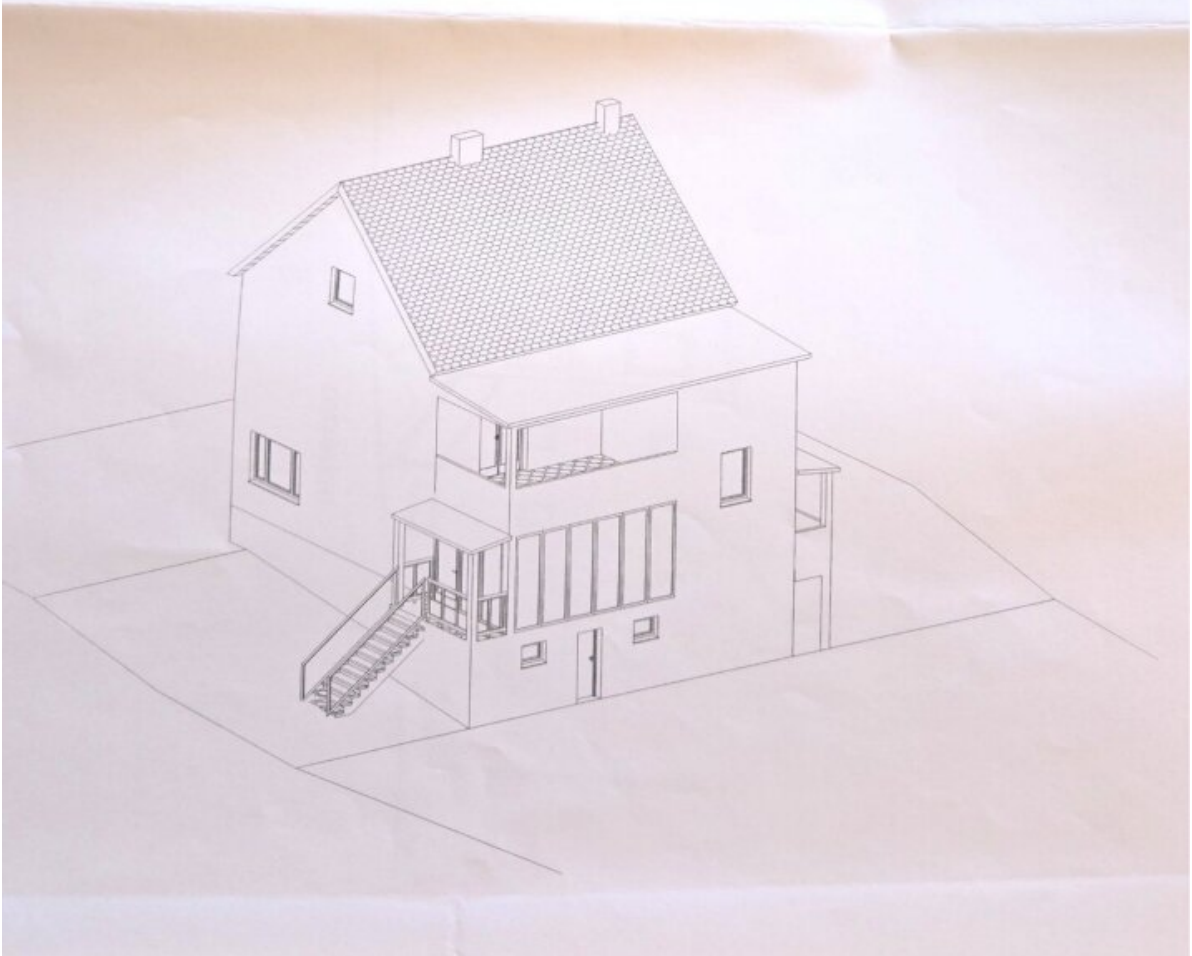
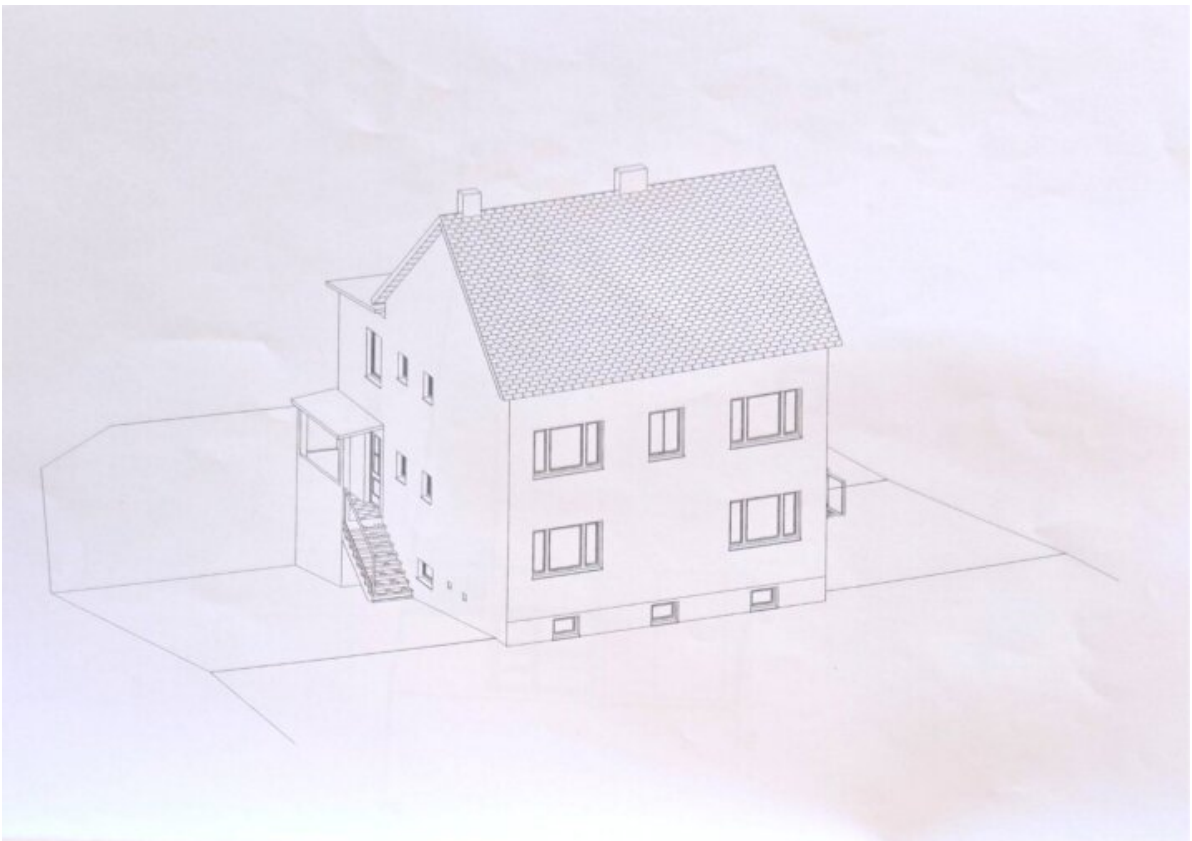
W1. AUSSENWAND  
8.00 cm WÄRMESCHUTZF. AUTOTHERM EPS-F  
25.0 cm ZIEGELMAK PLAN 25  
1.00 cm GIPSPUTZ (Mischmörtel K2-PUTZ)

W2. INNENWANDWAND  
1.00 cm GIPSPUTZ (Mischmörtel K2-PUTZ)  
10.0 cm DÖWA 16  
1.00 cm GIPSPUTZ (Mischmörtel K2-PUTZ)

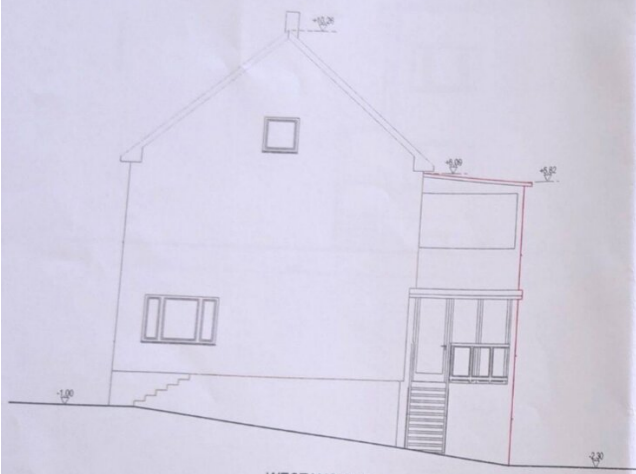
W3. INNENWAND TRAGEH.  
1.00 cm GIPSPUTZ (Mischmörtel K2-PUTZ)  
25.0 cm ZIEGELMAK PLAN 25  
1.00 cm GIPSPUTZ (Mischmörtel K2-PUTZ)

W4. KELLERWAND  
8.00 cm WÄRMESCHUTZ STYROPOR  
30.0 cm STAHLBETON  
1.00 cm KALK-ZEMENTPUTZ

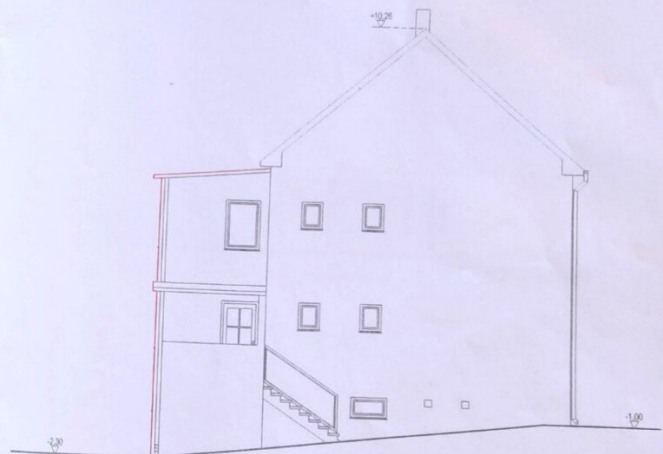
REGENWASSER WIRD AUF EIGENGRUND VERSICKERT







WESTANSICHT



OSTANSICHT





## 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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** in Lanzendorf bestehend aus:
- **EG mit rund 90,44 m<sup>2</sup>:** Vorraum, großzügiges Wohn- u. Esszimmer mit einer modernen Küche und Zugang auf die Terrasse, Abstellraum und separates WC
- **OG mit rund 90,90 m<sup>2</sup>:** Vorraum, 3 Schlafzimmer (eines davon inkl. Schrankraum), Badezimmer ausgestattet mit Wanne, WC und Bidet
- **DG mit rund 86,08 m<sup>2</sup>:** Badezimmer mit Wanne und WC, Küche und 2 Zimmer
- **beheizter Keller mit rund 83,24 m<sup>2</sup>:** Vorraum, Zimmer mit Ausgang in den Garten, Wohnküche, Badezimmer mit Dusche und WC, Sauna, Hauswirtschafts-Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- **Doppelgarage** (rund 40,60 m<sup>2</sup>)
- **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

#### **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!

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 <7.250m  
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  
Straßenbahn <5.250m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <10.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap