

## **Ruheoase, einmaliges Mehrfamilienhaus mit Eckgrundstück U Kanthof**



**Objektnummer: 4835**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburgerstraße 11
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Wohnfläche:	260,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Keller:	50,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 95,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,32
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Bergmann

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

T +43 664 3048084

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

































## Objektbeschreibung

**Sie suchen eine Ruhe-Oase für sich und Ihre Familie?**

**Hier haben Sie sie gefunden! ????**

Dieses wunderschöne Eckgrundstück mit sehr schönem Haus, plus zwei weiteren Wohneinheiten wartet auf einen neuen Besitzer.

Sie betreten das Grundstück über den großen Innenhof.

Auf der linken Seite befindet sich das Haupthaus, welches durch seine gut durchdachte Raumaufteilung überzeugt.

Auf der rechten Seite sind zwei weitere Wohneinheiten verfügbar, perfekt für die Weitervermietung oder Selbstbenützung.

Ein Wintergarten mit Blick auf und in den Garten rundet dieses Angebot ab.

Zusätzlich bietet Ihnen die Garage bzw. Werkstatt vielseitige Möglichkeiten. Für Weinliebhaber können wir mit einem vorhandenen Weinkeller dienen. Auf der rechten Seite sind zwei weitere Wohneinheiten verfügbar, perfekt für die Weitervermietung oder Selbstbenützung.

Dieses wunderschöne Objekt überzeugt vor allem durch den großen Garten und die RUHE, welche durch keinen direkten Nachbarn genommen werden kann.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**GRUNDBUCHSEINTRAGUNGSGEBÜHR VON 1,1% ENTFÄLLT BEI HAUPTWOHNSITZ**

Kontaktieren Sie mich, dann bekommen Sie mehr Details.

Ich freue mich sehr, Ihnen diese schöne Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Rufen Sie mich an, ich informiere Sie gerne!

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der Energierausweis wird vom Eigentümer noch nachgereicht

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <450m

Apotheke <700m

Klinik <2.550m

Krankenhaus <1.825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <600m

Kindergarten <525m

Höhere Schule <2.325m

Universität <9.625m

### **Nahversorgung**



Supermarkt <475m  
Bäckerei <625m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <475m  
Geldautomat <475m  
Post <475m  
Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <5.325m  
Bahnhof <675m  
Straßenbahn <4.100m  
Autobahnanschluss <1.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap