

**+CHANCE+ LANZENDORF+ VILLA MIT FERNBLICK + 20m²
LOGGIA + 145m² TAGESLICHT WOHNKELLER+ 600m²
GRUND ZIERGARTEN+8km von Wien entfernt++**



Objektnummer: 1587/64870

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	295,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	145,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 195,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	699.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



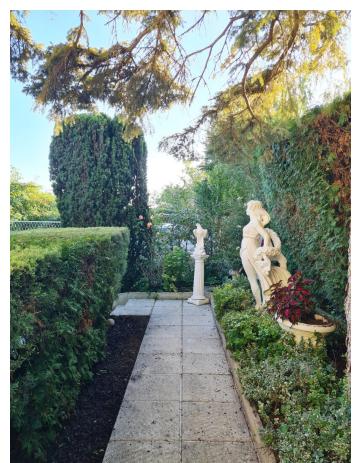
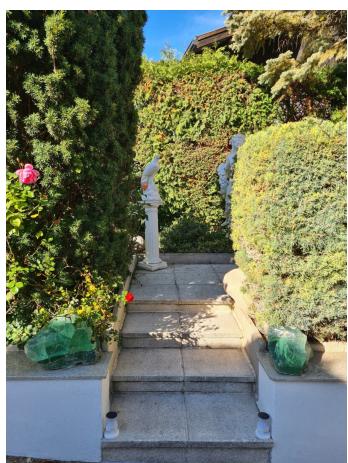
Snezana Benes

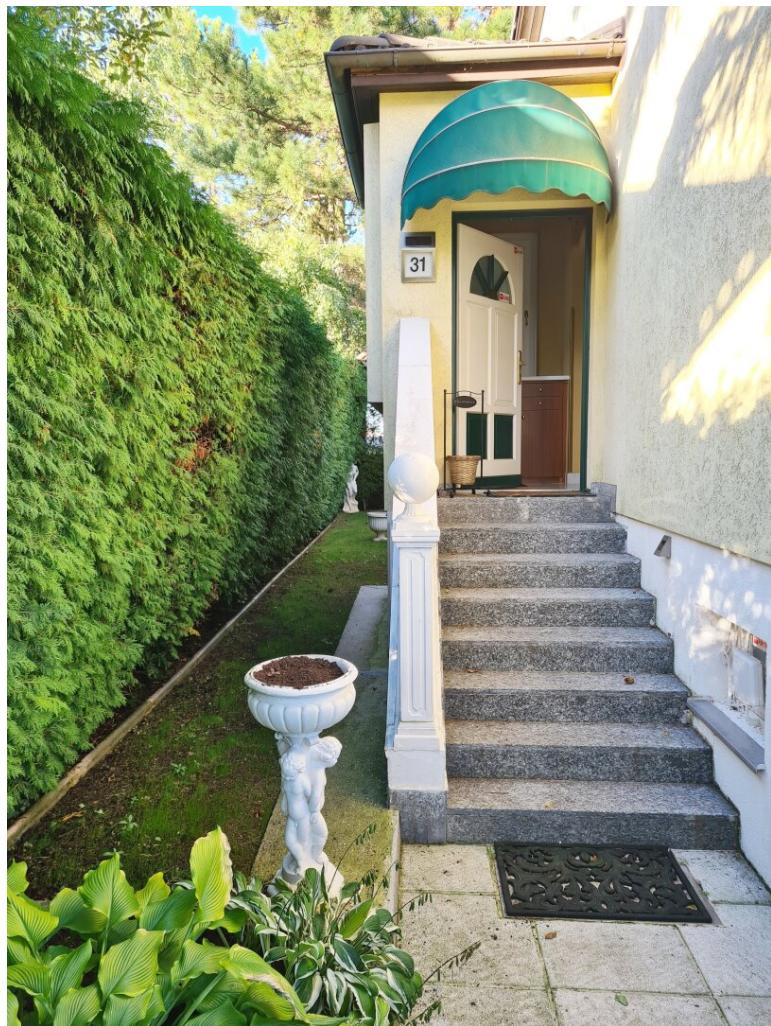
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

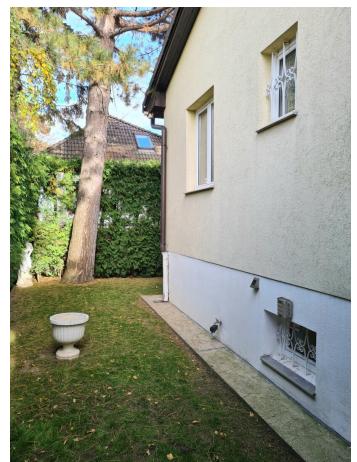
T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24









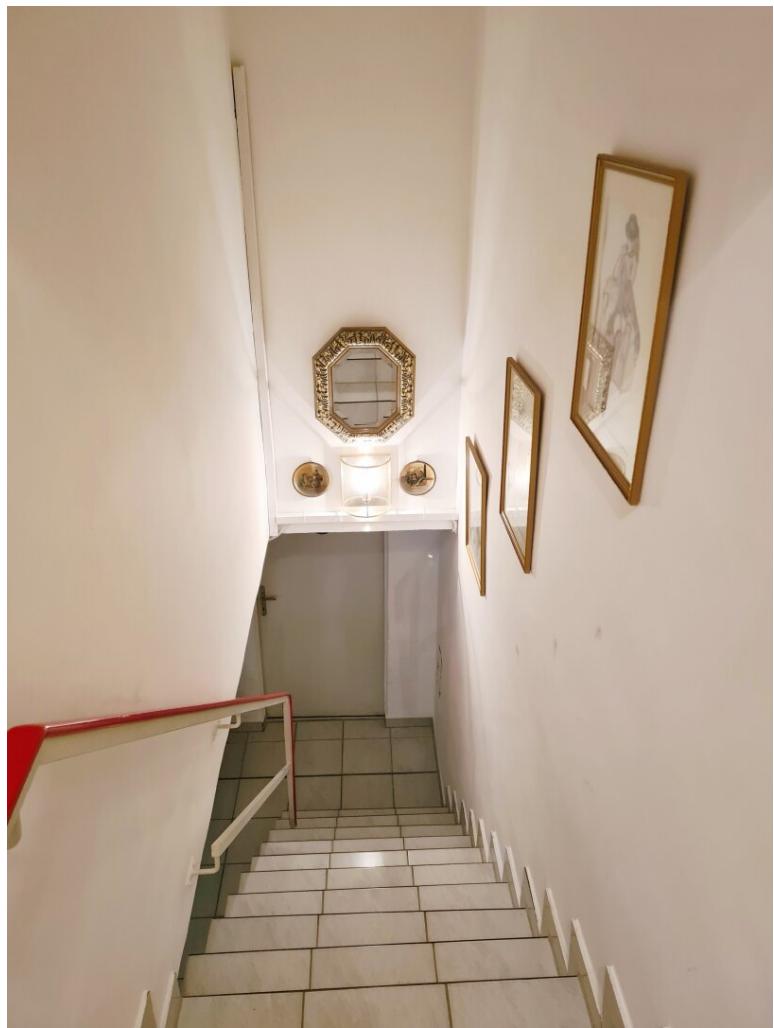






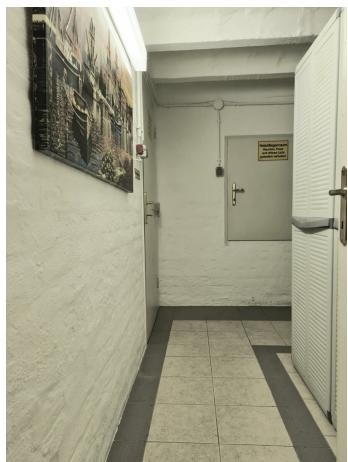




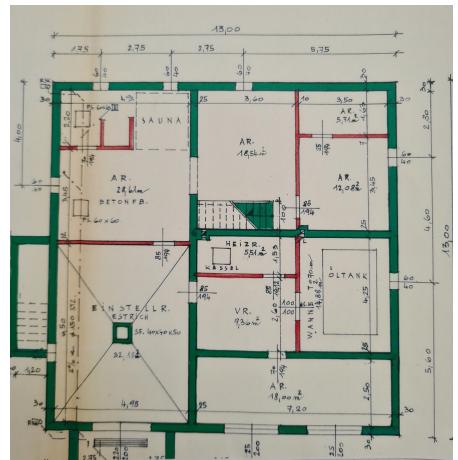
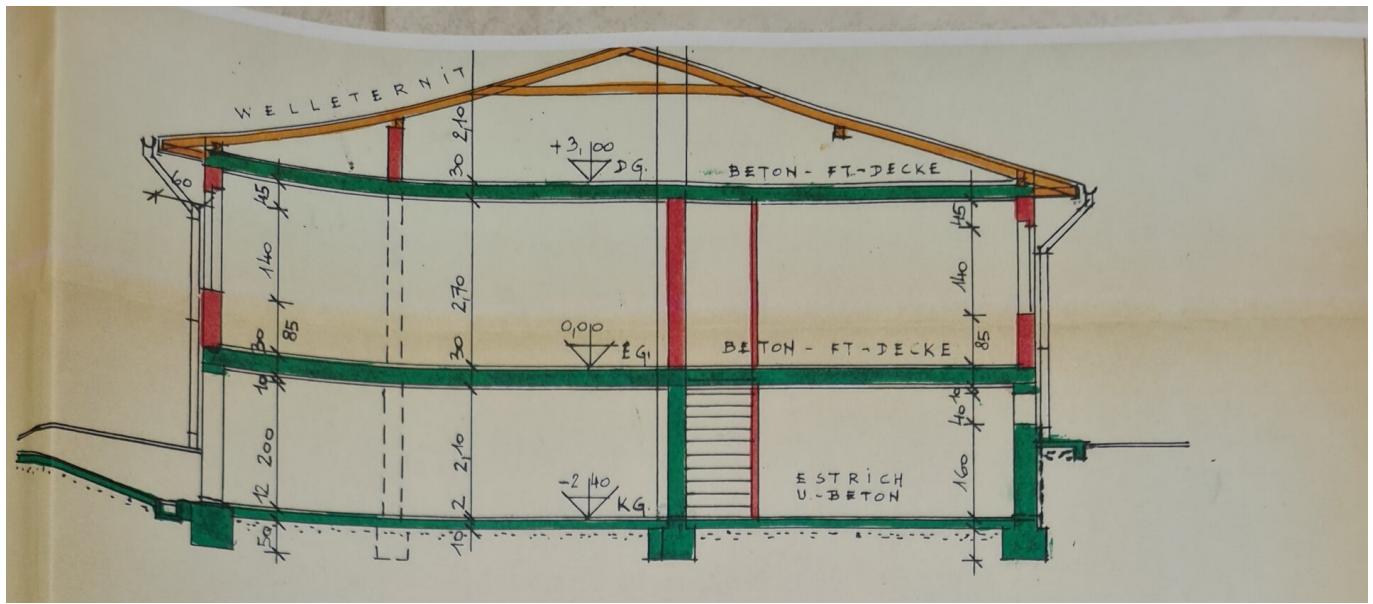


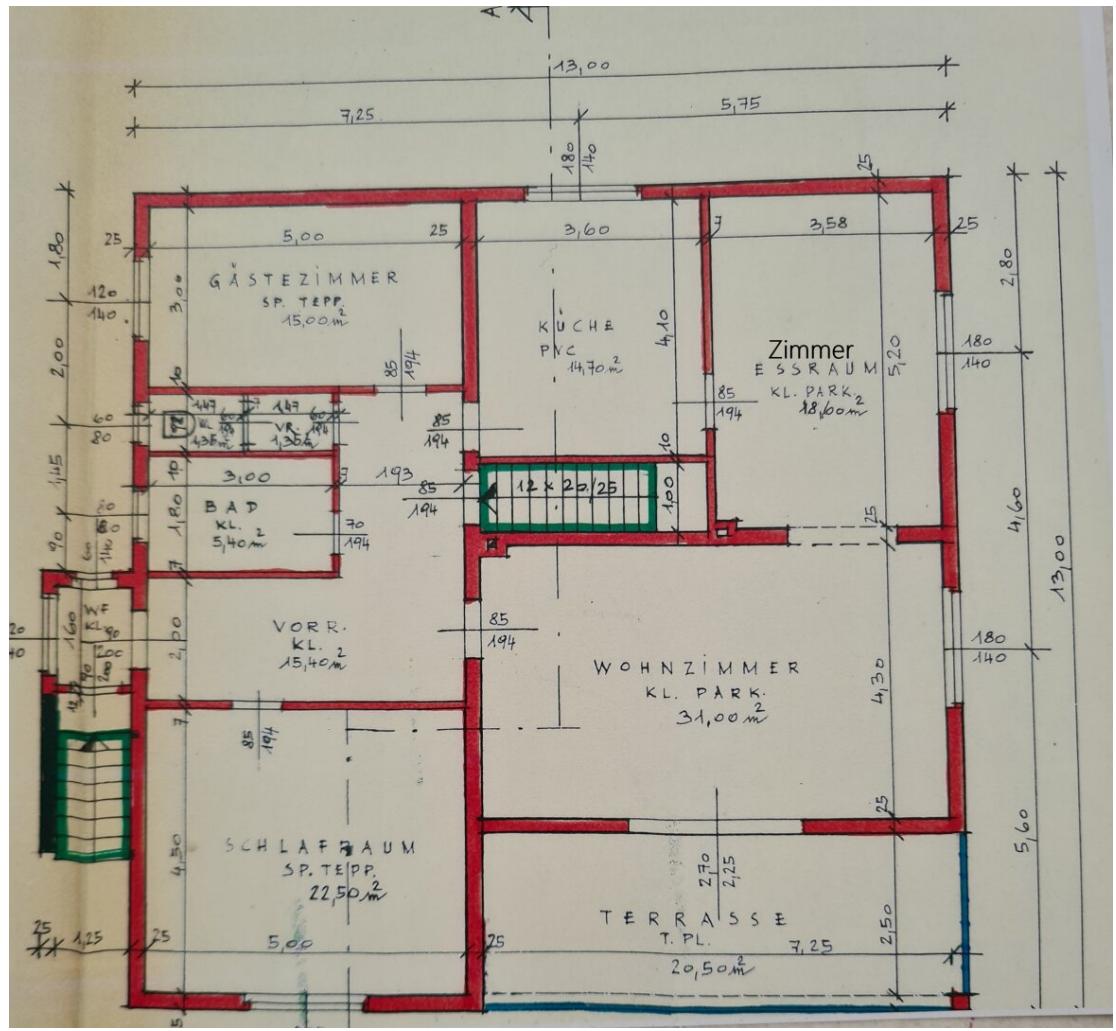












Objektbeschreibung

BESTLAGE IN LANZENDORF SACKGASSE

5min zu Fuß Kindergarten und Bushaltestelle 2 Stationen zur Bahn (11min bis Hauptbahnhof)

4min mit Auto zur Auffahrt Rannersdorf S1

Alarmanlage mit Polizei verbunden

Sauna und Infrarotkabine und Solarium

1 Whirlpool außen und 1 Whirlpool im Keller

Garage für 2 Autos (2m hoch mit elektr. Garagentor)

Herausgebauter tageslicht 145m²Wohnkeller beheizt Raumhöhe 2m

HAUS

Wohnzimmer; 31m² Parkettboden, Zugang Loggia 18m² mit elektr. Markise Fernblick

Schlafzimmer: 22,50m² Parkettboden

Kinderzimmer 15m² Parkettboden

Zimmer: 18,60m² Parkettboden, Zugang Wohnzimmer

Küche; 14,70m² verfließt, Einbauküche mit sämtlichen Geräte, kl. Eßplatz

Bad 5,50m² Marmorbad mit Wanne, Dusche und Bidet, Fenster

WC: 2,7m² Marmor mit Gästewaschbecken Fenster

Vorzimmer: 15,40m² verfließt

Windfang, verfließt Eingang

KELLER

Partyraum 18,54m² verfließt mit Bar Fenster Zugang zum Whirlpoolraum und Billardraum

Billardraum:28.61m²verfließt, Fenster mit Sauna für 3Personen und Wirtschaftsraum WM mit WC und Dusche,Fenster

Whirlpoolraum:12m² verfließt, Fenster Zugang Weinkeller

Weinkeller:5,71m²

Solarium und Infrarotkabinenraum:18m² verfließt,2Fenster

Vorraum:9,36m² verfließt

Tankraum:14,88m²

Heizraum:5,51m²

Garage:31m² verfließt

Kanal,Ortswasser

Kunststofffenster 2fach verglast

Bramac Dach mit 2 Kamine

Wärmeschutzfassade

Entkalkungsanlage

Alarmanlage mit Polizei verbunden

elektr. Gartentor

Sicherheitseingangstür

Kellerfenster Kunststoff alle vergittert

Dachrinnenheizung

Ölheizung neu gewartet

8m² Dachterrasse Fernblick Zugang vom Spitz Dachboden(zu niedrig für Dachausbau aber

aufrecht begehbar komplett isoliert), Dachbodenzugang vom Vorzimmer Dachbodenluke mit ausziehbarer Treppe

KAUFPREIS: € 699.000,- lastenfrei

Provision: 3 % + 20 % MwSt.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermieter bzw.

sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap