

WOHNHAUS mit GESCHÄFTSLOKAL



Objektnummer: 2029/65

Eine Immobilie von Meni GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2821 Lanzenkirchen
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Verkaufsfläche:	105,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	198,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 221,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,45
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag.(FH) Christoph Menhofer

FIDUNA Immo GmbH
Triesterstraße 56
2620 Neunkirchen

H +43 676 3646337

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

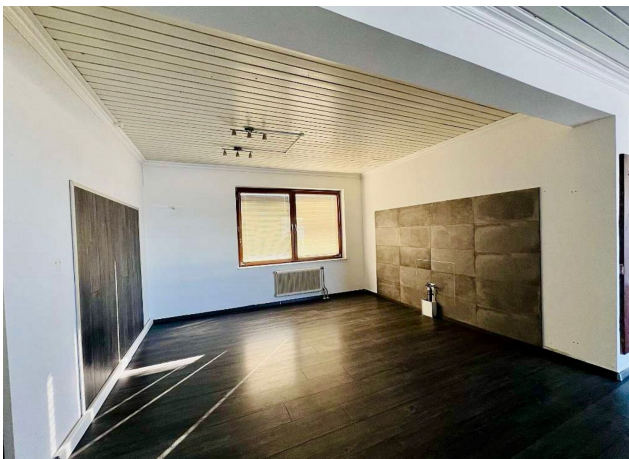










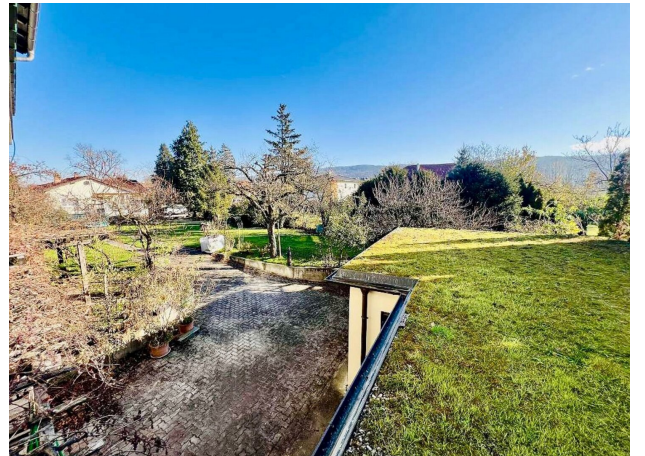














Objektbeschreibung

Objekt

Wir dürfen hier exklusiv ein sehr **großzügiges Wohnhaus** mit **integriertem Geschäftslokal** auf über **1400 m² Grund** in Lanzenkirchen anbieten. Am Ortsrand in einer Siedlung gelegen, unweit von Feldern und Wiesen bzw. Nahe der Leitha-Au und trotzdem sehr gut an das Straßennetz angebunden bietet sich hier eine tolle **Möglichkeit Wohnen und Geschäft** zu verbinden!

Das Objekt besteht aus einem **komplett unterkellertem, 2 geschossigen Wohnhaus und einer Doppelgarage** - das auf einem ca. 1416 m² großen, ebenen Grundstück.

In den 70er Jahren errichtet stehen knapp 200 m² **Keller, Geschäftsräumlichkeiten** im Erdgeschoß mit ca. 140 m² sowie eine sehr **großzügige Wohneinheit** im Obergeschoß mit ca. 150 m² zu Verfügung. Das Geschäftslokal ist straßenseitig ausgerichtet mit großen Fensterflächen und 2 Nebenräumen, einem kleinen Bad und einem WC. Ein großer **Kachelofen** dient beiden Einheiten als Wärmequelle, zusätzlich gibt es in beiden Etagen **Zentralheizung** und im Obergeschoß, der Wohneinheit, sorgt zusätzlich ein **rustikaler, großer Kamin** für wohlige Wärme. Der Bereich zum Wohnen besteht aus einem großen **Wohnzimmer mit Essplatz und dem besagten Kamin, 4 Zimmern, einer Küche sowie einem Bad und einem WC**. Vom Wohnraum und 2 weiteren Zimmern gelangt man auf den **ca. 15 m² großem Balkon** mit Blick in den Garten.

Beheizt wird das gesamte Objekt mittels Zentralheizung mit Ölbrenner bzw. Holzvergaser die auch für die Warmwasserbereitstellung verantwortlich sind. Diese ist im Keller untergebracht in dem es mehrere kleinere und 2 große Räume gibt. Diese beiden Räume verfügen über jeweils ein großes Einfahrtstor, Zufahrt erfolgt über den Garten. So erreicht man auch die im hinteren Bereich der Liegenschaft platzierte Garage.

Für die Gartenbewässerung steht ein **Brunnen** zu Verfügung. Alle Etagen sind derzeit mittels **Treppenlift** verbunden.

Das Objekt ist gut in Schuss, es bedarf aber einiger Renovierungsarbeiten um es auf den heutigen Standard zu bringen - **hier sind Sie gefragt! Machen Sie sich selbst ein Bild!**

- **Ortsrandlage**
- **Wohnfläche ca. 150 m²**

- Geschäftslokal ca. 140 m²
- Zentralheizung - Öl oder Holz
- Kachelofen
- Kamin
- Keller ca. 200 m²
- Brunnen
- Doppelgarage

Lage

Lanzenkirchen ist eine [Marktgemeinde](#) mit ca. 4430 Einwohnern im [Industrieviertel](#) von [Niederösterreich](#), im [Bezirk Wiener Neustadt](#), erstreckt sich über ca. 29,85 km² und liegt an der Schnittstelle der Regionen [Steinfeld](#), [Thermenregion](#) und [Bucklige Welt](#), am Fuße des [Rosaliengebirges](#). Durch Lanzenkirchen fließen die [Leitha](#), die am [Leitha-Ursprung](#) durch Zusammenfluss von [Pitten](#) und [Schwarza](#) im Ortsteil Haderswörth entsteht, und der Kanal Mühlbach.

Das Gemeindegebiet umfasst fünf Ortschaften bzw. gleichnamige [Katastralgemeinden](#): Frohsdorf, Haderswörth, Kleinwolkersdorf, Lanzenkirchen und Ofenbach

Vor Christi Geburt war das Gebiet Teil des keltischen Königreiches [Noricum](#) und gehörte zur Umgebung der [keltischen Höhensiedlung Burg](#) auf dem Schwarzenbacher [Burgberg](#). Später unter den Römern lag das heutige Lanzenkirchen dann in der Provinz [Pannonia](#).

Die [Herren von Lanzenkirchen](#) nannten sich nach ihrem Stammsitz, der Feste Lanzenkirchen.

(Quelle: Wikipedia)

Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 677 62 88 49 09](tel:+4367762884909) oder makler@meni.gmbh für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

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 <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap