

2326 Maria Lanzendorf, Familientraum am Rande Wiens!



Objektnummer: 5829/1085

Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	200,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 140,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

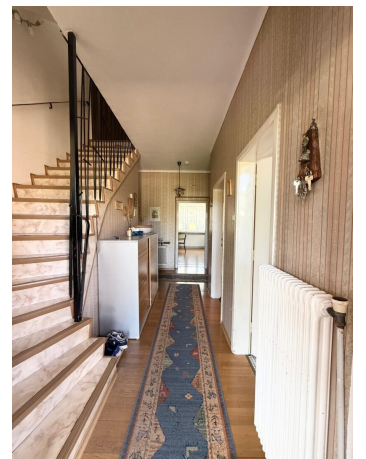
Ihr Ansprechpartner

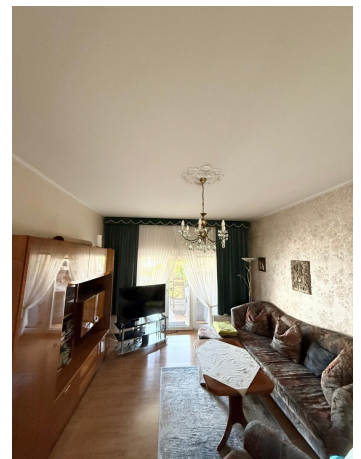
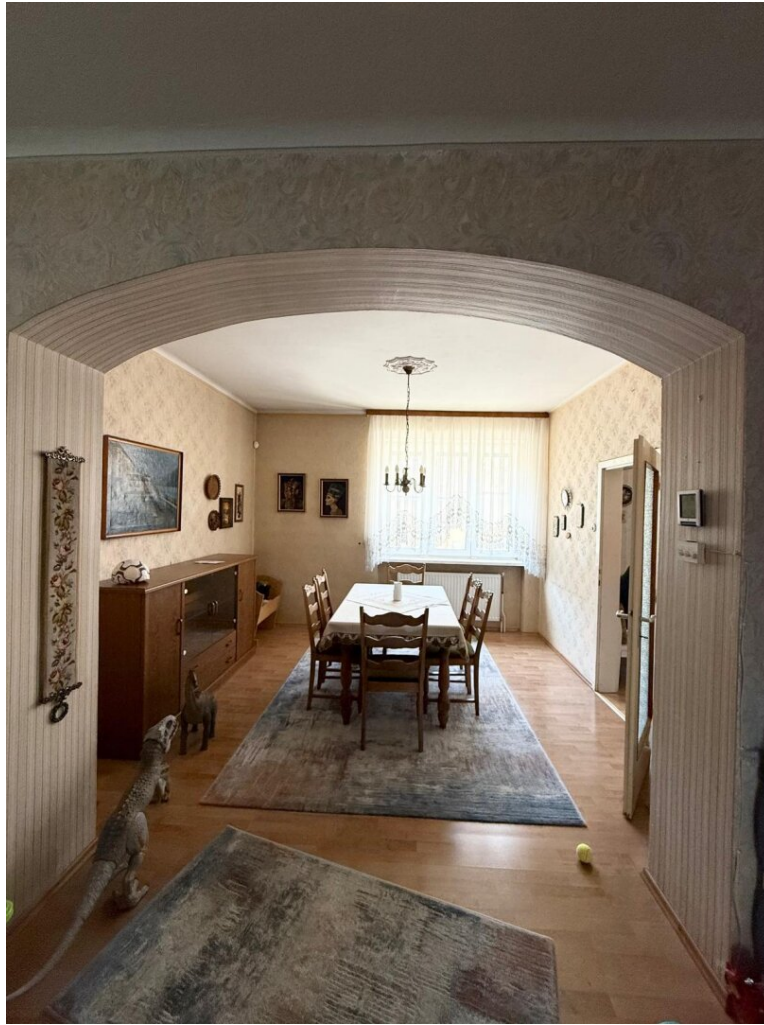
Dejan Stanisavljevic

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9
1100 Wien

T +436503110002

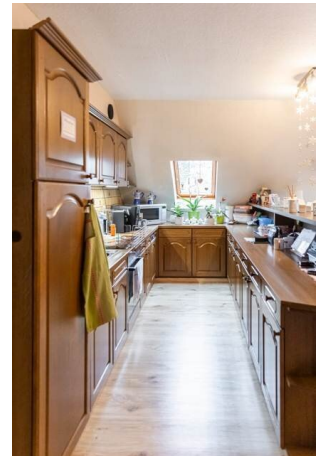
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



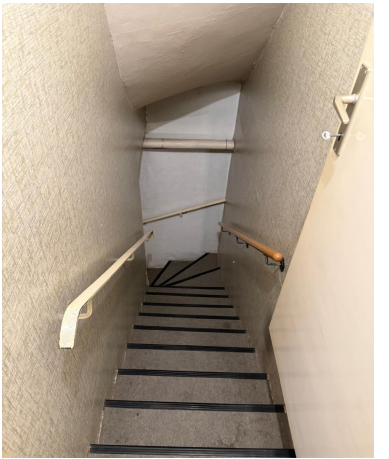


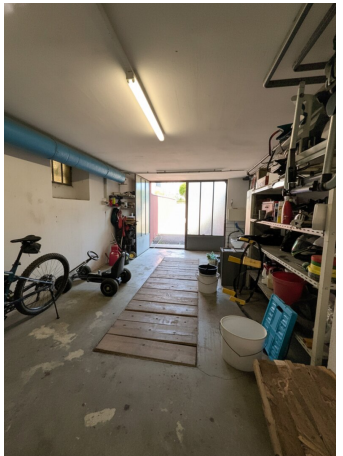


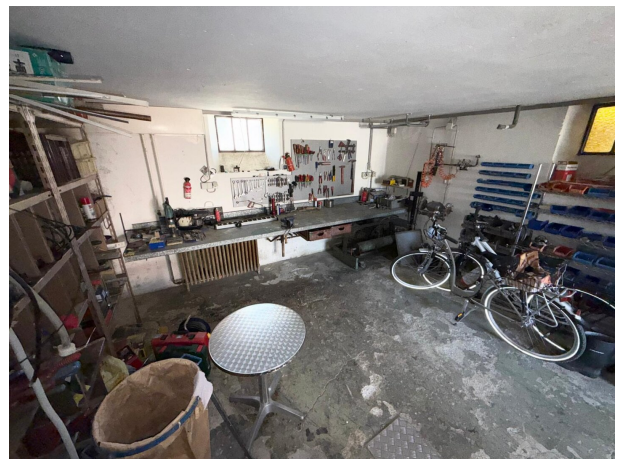






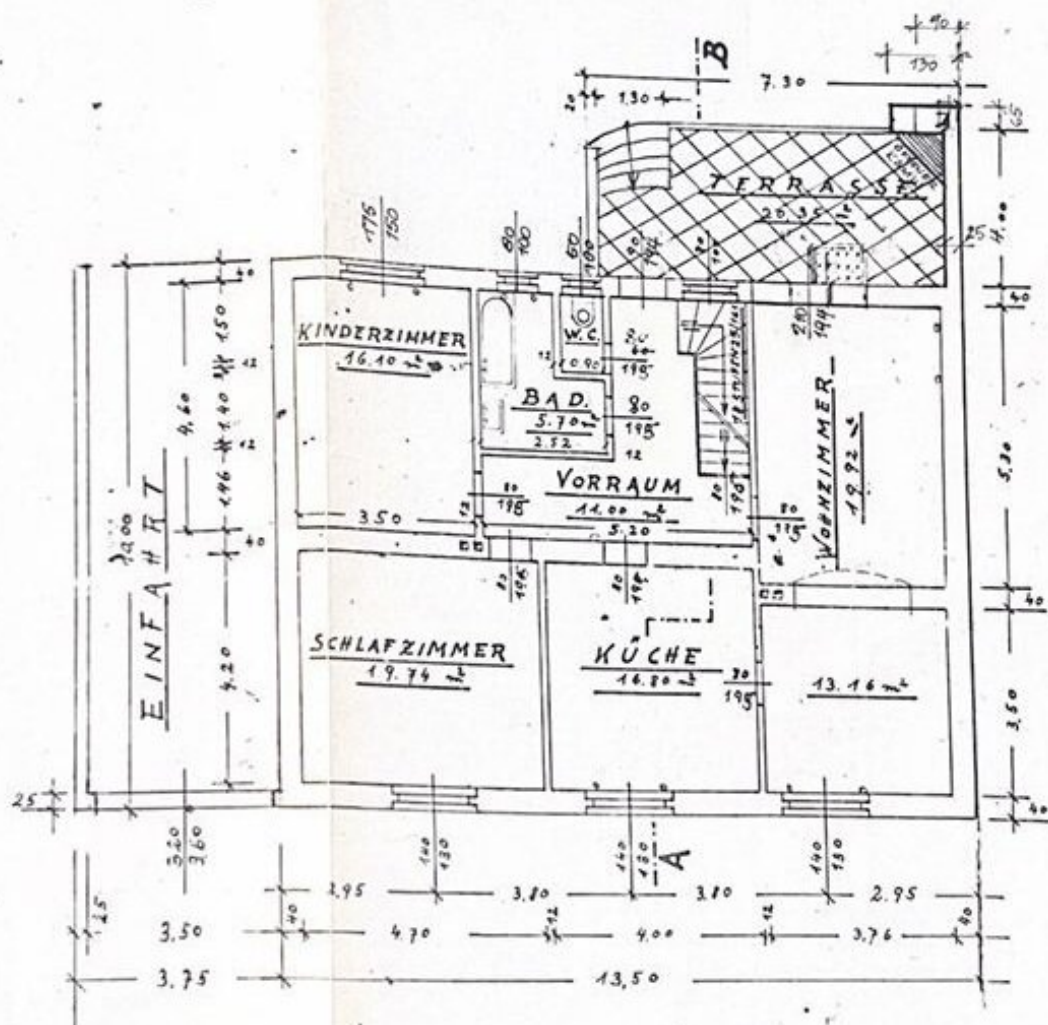




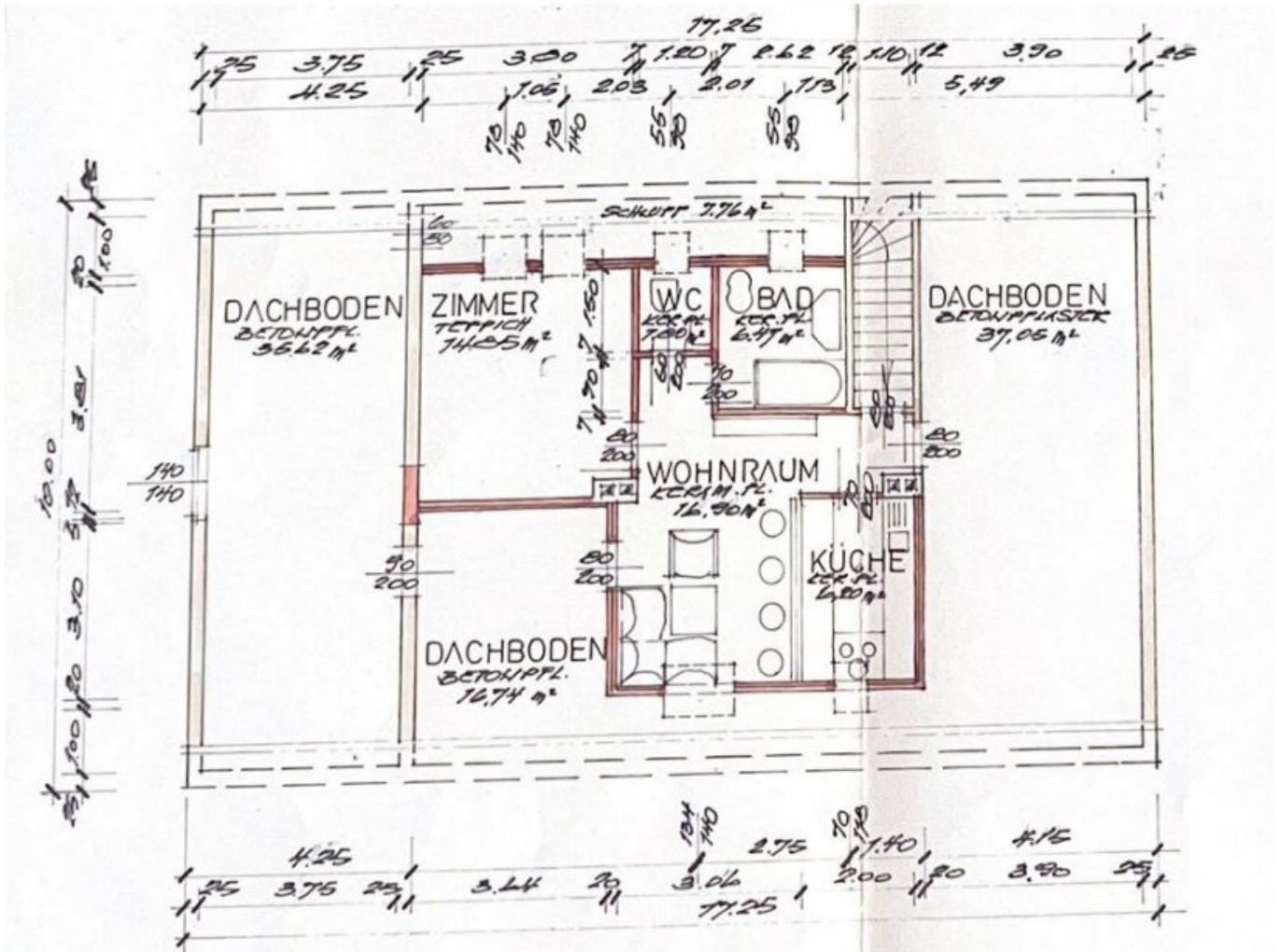


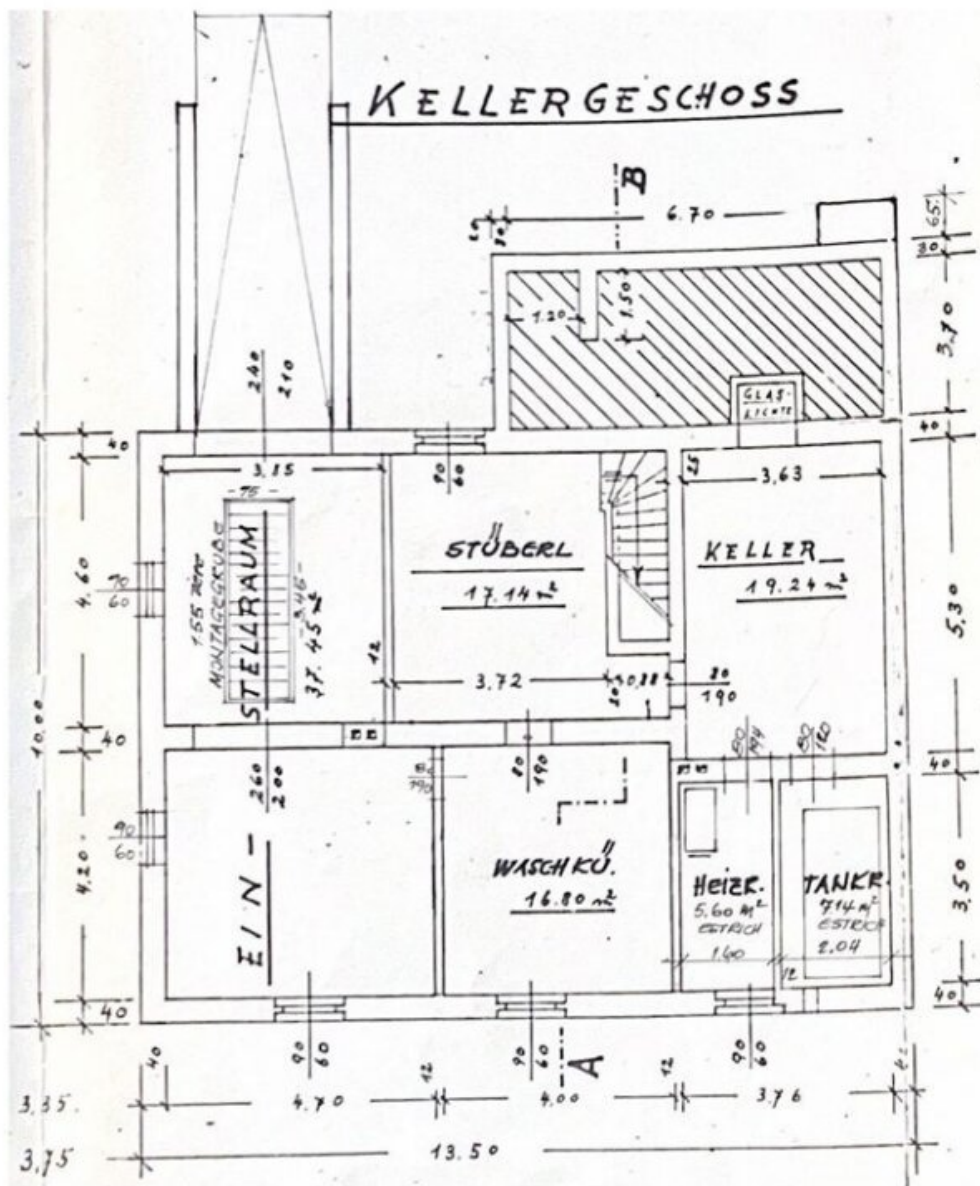


ERDGESCHOSS



Dachgeschoß





Objektbeschreibung

Diese Wohnidylle breitet sich über 200qm Wohnfläche und ca.100qm Keller und Garage aus. Die Grundstücksgröße von ca. 407qm und die Terrasse des Hauses bieten eine harmonische Einheit für ein entspanntes und zufriedenes Leben.

Über die überdachte Terrasse, einem herrlichen Platz zum entspannen, ausgestattet mit einer Grillstelle und einem Essbereich, betritt man das Erdgeschoss des Hauses (BJ ca.1960). Hier erwartet Euch folgende Aufteilung:

Vorzimmer, Stiegenaufgang zum Dachgeschoss, Badezimmer, WC, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer.

Im klimatisierten Dachgeschoss (BJ ca. 1980) erwartet euch eine weitere, kompakte Wohneinheit bestehend aus Vorzimmer, große Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad und WC getrennt.

Ein Zugang zum Dachboden ist auch vorhanden.

Theoretisch gesehen könnte man sagen, dass das Haus auch für 2 Familien genügend Platz bietet.

Weitere Räumlichkeiten im Keller wie Technikraum, Waschraum, Stube, Hobbywerkstatt, Abstellraum und Garage, gesamt ca. 100qm runden die Wohnidylle ab.

Die Beheizung erfolgt mit einer modernen Pelletheizung (A++).

Was wäre das Ganze ohne ein faires Angebot!

Der Kaufpreis liegt bei Euro 549.000.- Lasten- und Bestandsfrei.

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% vom Kaufpreis plus 20% MwSt.

Energiekennzahl: HWB 140,5 Klasse D – fGEE: 1,79 Klasse D

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung stehe ich **Euch unter der Mobilnummer 0650 311 00 02 (Dejan)** gerne zur Verfügung.

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap