

**Wohnkomfort! Saniertes & Modernisiertes Einfamilienhaus  
auf Doppelgrundstück in Lasse, mit Garten, Carport &  
Salzwasserpool!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300162889**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2291 Lasseo
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	764,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,34
<b>Kaufpreis:</b>	468.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,00 €
<b>Heizkosten:</b>	335,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten beziehen sich auf einen aktuell 5- Personenhaushalt

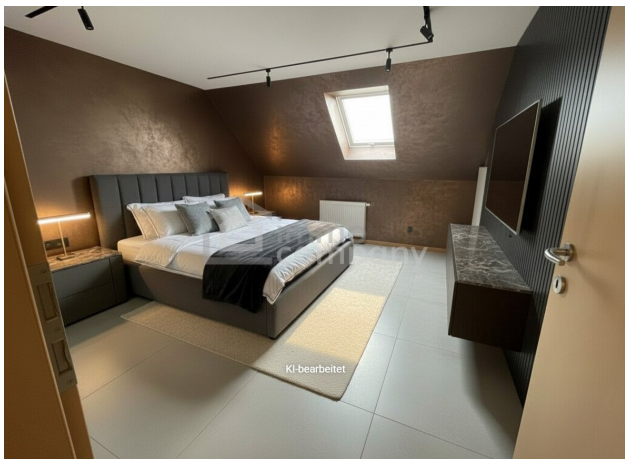
### Provisionsangabe:

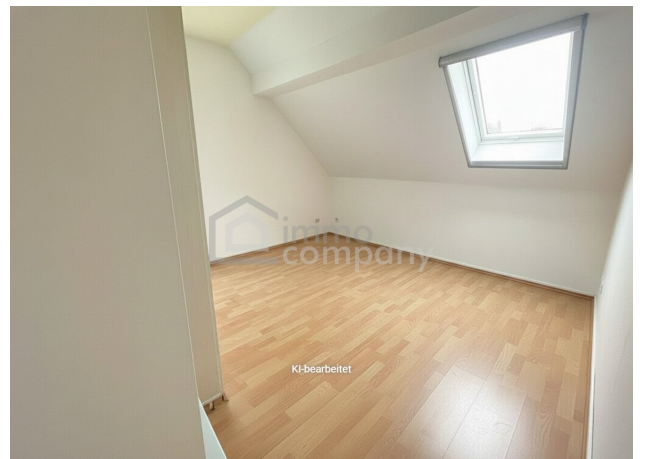
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



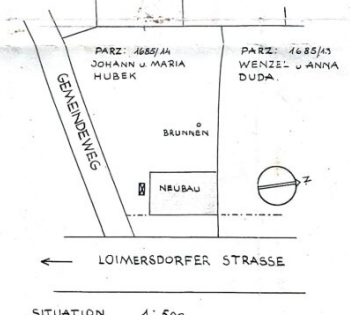
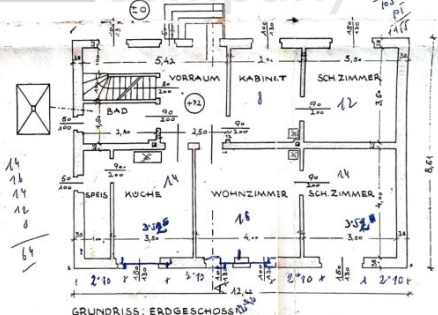
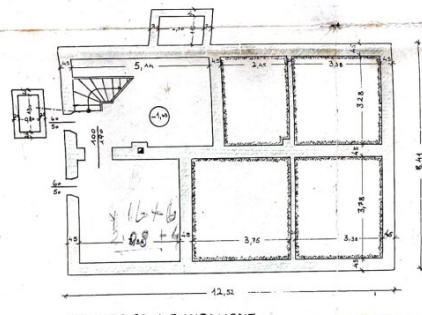
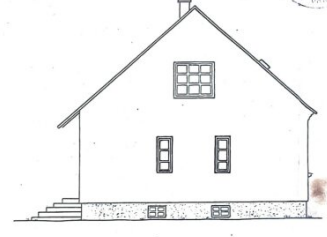
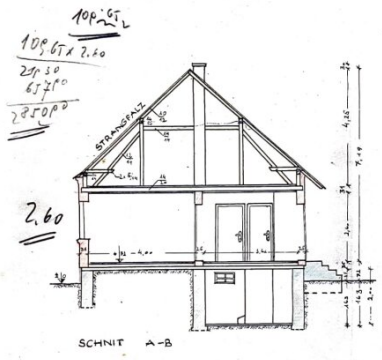
Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

PLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES  
 AUF PARZELLE 16 85/14, KAT. GEMEINDE LASSEE, FÜR  
 HERRN JOHANN u. FRAU MARIA HUBEK, LASSEE 239

MASSTAB 1:100



PLANVERF. u. AUSF. FIRMA



19.90 x 8.10  
 10.70  
 6.10

GRUNDEIGENTUMER u. BAUWERBER:

Johann Hubek  
 Maria Hubek

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Lasseo, Niederösterreich!** Dieses charmante Einfamilienhaus bietet auf großzügigen **156 m<sup>2</sup> Wohnfläche** modernen Wohnkomfort und eine erstklassige Lage, die keine Wünsche offenlässt, nur etwa 20 Minuten von **Wien** entfernt.

Das komplett modernisierte Haus besticht durch sein durchdachtes Raumkonzept und hochwertige Ausstattung. Hier können Sie und Ihre Familie sofort einziehen und sich rundum wohlfühlen. Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

### 1. Keller

### 2. EG

- Vorzimmer
- Bad mit Dusche + separates WC
- Arbeitszimmer
- geräumiges Wohnzimmer
- großzügige Küche

### 3. OG

- freies Zimmer
- Schlafzimmer

- großes Kinderzimmer
- 2. Badezimmer (derzeit als Abstellfläche genutzt)

Der liebevolle **Garten** lädt zum Entspannen und gemeinsamen Beisammensein ein – perfekt für gemütliche Sommerabende, Spiele mit den Kindern oder den eigenen grünen Daumen. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen **drei praktische Stellplätze** direkt am Haus zur Verfügung, die Ihnen stressfreies Parken garantieren.

Die Lage überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Kindergarten, eine Schule sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei. Das erleichtert den Alltag erheblich und spart wertvolle Zeit. Auch die **Verkehrsanbindung** ist ideal – eine Bushaltestelle ist bequem erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Regionen gelangen.

Dieses Einfamilienhaus in **Lasse** ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf modernes Wohnen, Natur und eine gute Anbindung legen. Nutzen Sie die Chance auf Ihr Traumhaus in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot! Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie.

Der Architekt befindet sich derzeit in der Ausarbeitung der Planunterlagen; die Fertigstellung sowie die Einreichung bei der Gemeinde sind noch ausständig. Die Übersicht der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stelle ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap