

## TOP REIHENHAUS IN STADTRANDLAGE



**Objektnummer: 18842**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Maria-Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	54,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,48
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

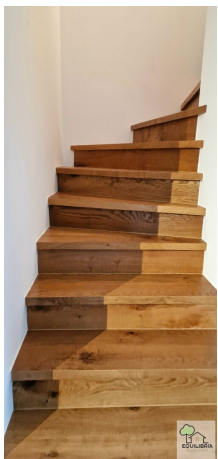
## Ihr Ansprechpartner



**Martin Loibelsberger**

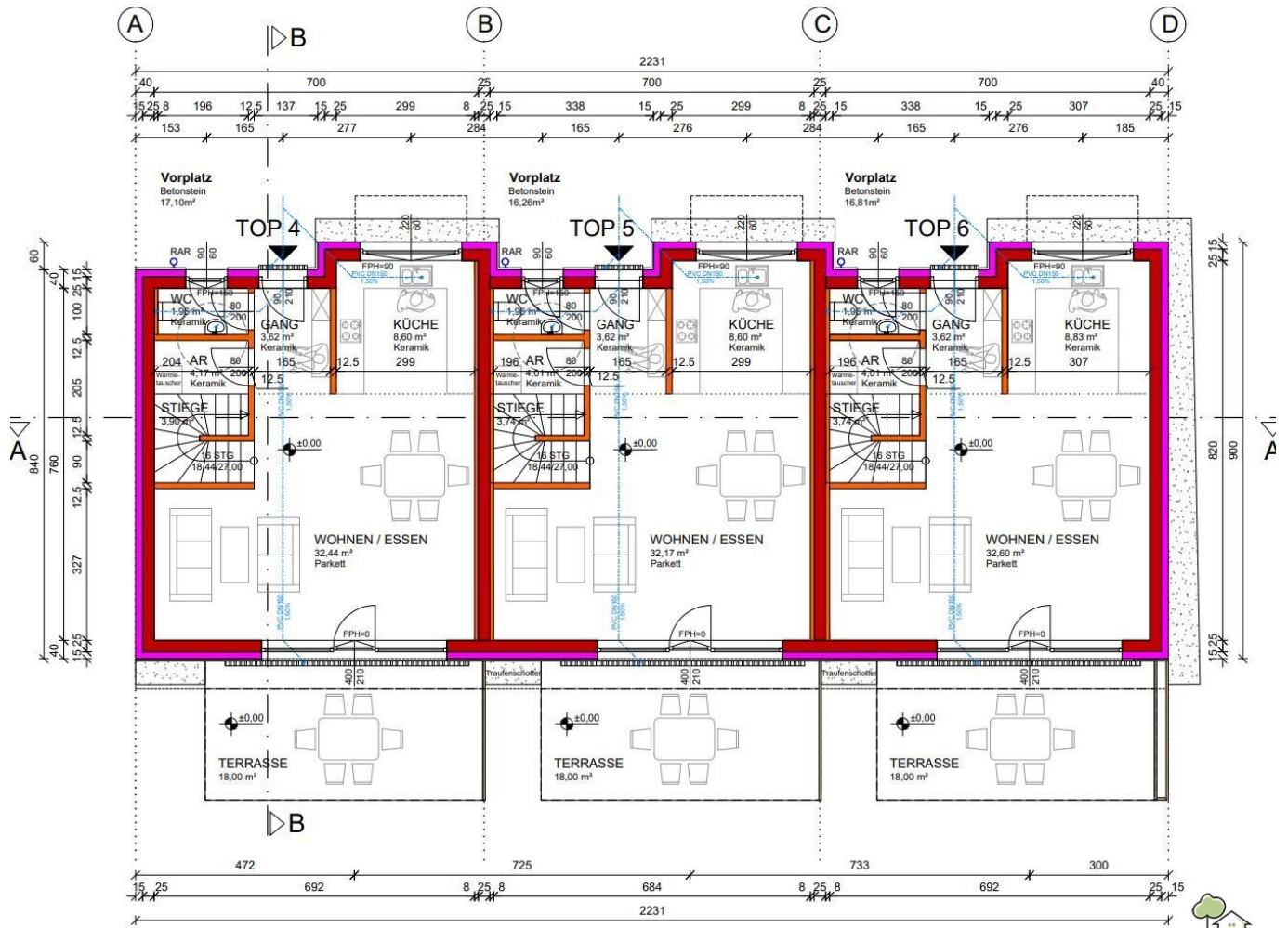
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG



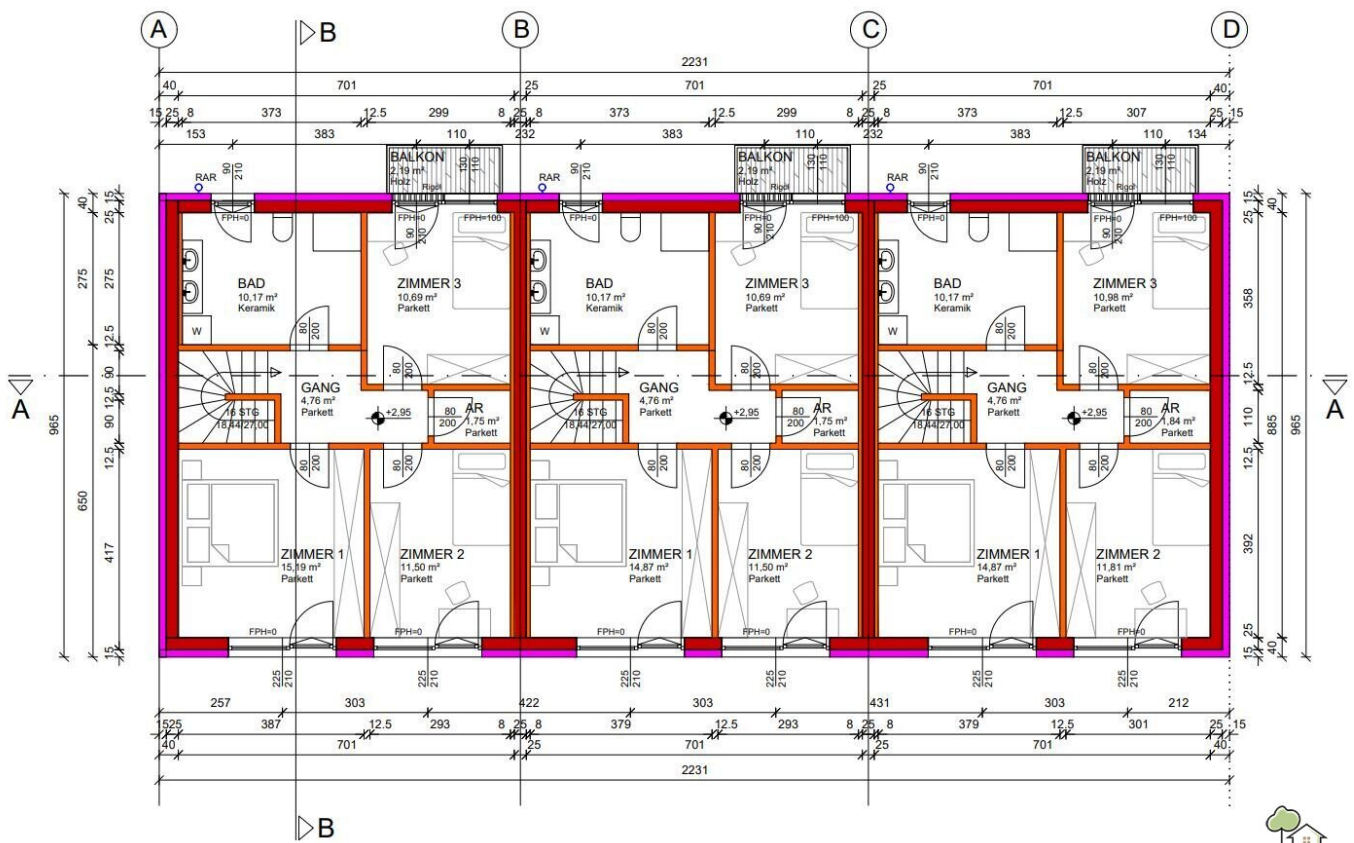






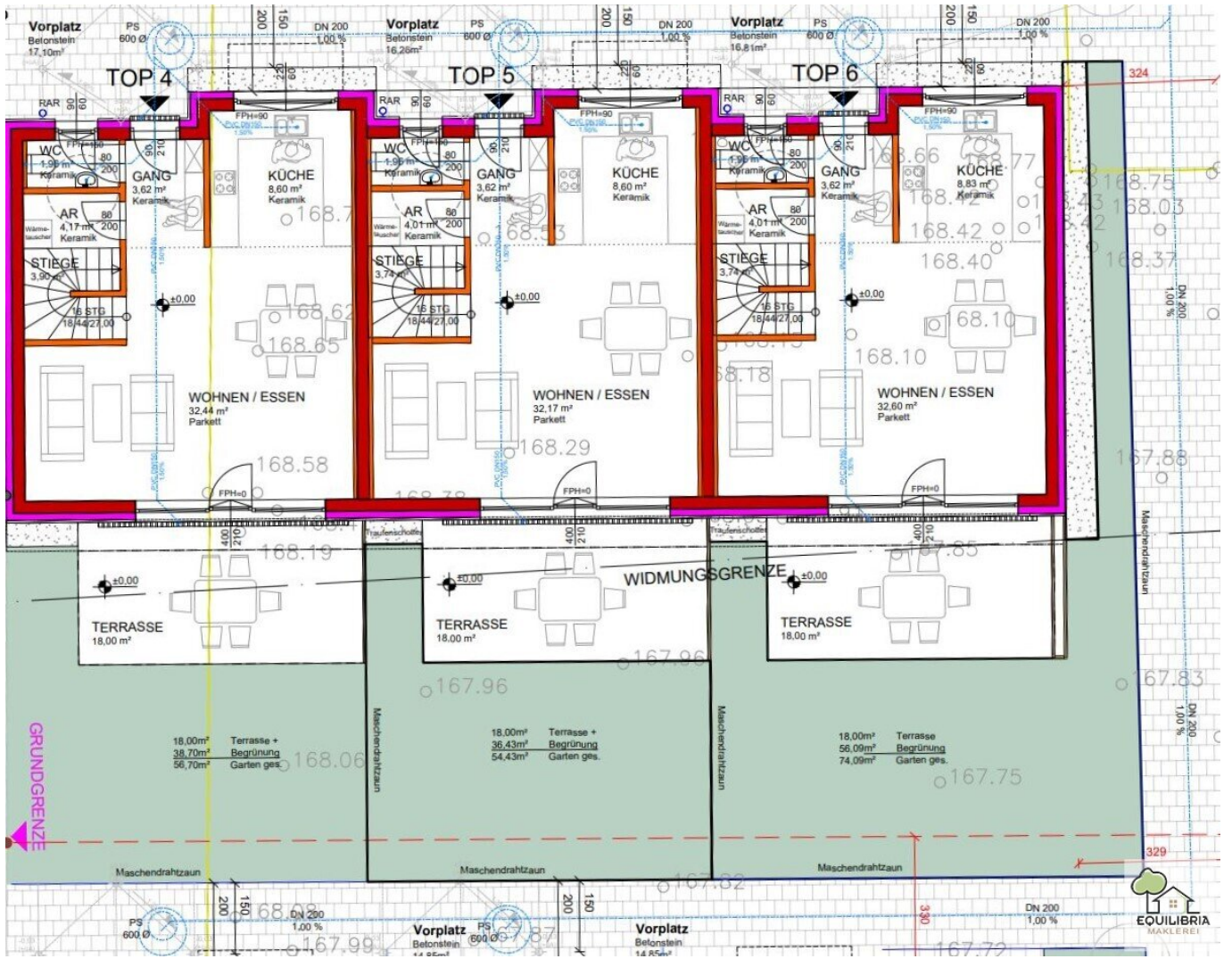


GRUNDRISS EG TOP 4-6



GRUNDRISS OG TOP 4-6





# Objektbeschreibung

## Bezugsfertiges Reihenhaus mit Garten in Bahnhofsnähe.

### HAUS 5:

**Dieses** traumhafte **Reihenhaus** wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet, erstreckt sich über 2 Geschosse und verfügt über 3 **Schlafzimmer**, ein **großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche**, ein **großes** Badezimmer mit Tageslicht, 2 Abstellräume und 2 WC,s und werden im **belagsfertigen Zustand** verkauft.

### Eckdaten:

- **Wohnfläche auf zwei Ebenen - ca. 104m<sup>2</sup>**
- **Eigengarten mit ca.54,4m<sup>2</sup>, (Terrasse ca. 18m<sup>2</sup>)**
- **kleiner Balkon (2,2m<sup>2</sup>)**
- **2x Autoabstellplätze (im Kaufpreis inkludiert)**
- - Niedrigenergiehaus
- - eine moderne und effiziente Luftwärmepumpe am Dach
- - Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- - die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung (mit Einzelraumregulierung)
- - Zirkulationsleitung für Küche und Bad
- - Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung

- - Beschattung durch außenliegende, elektrisch bedienbare Alu-Raffstores, im Obergeschoss elektrisch -bedienbare Rollläden
- - Frostsichere Außenarmaturen und Stromanschlüsse auf den Terrassen

### **INFRASTRUKTUR:**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Großstadt Wien erlangt die Gegend um Maria Lanzendorf eine immer größere Beliebtheit.

- **Der Bus bringt Sie in ca. 25 min zur U1 Station Oberlaa**
- **Der Zug bringt Sie in nur 15 min am Wr. Hauptbahnhof**
- **In wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto die beiden Autobahnauffahrten.**
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und gute medizinische Versorgung prägen die Infrastruktur im nahen Umkreis.
- Tennis, Fußball, Reiten, Anbindung an regionale Radwege, Golf in den Nachbargemeinden.

### **KAUFPREIS:**

**Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt:**

**Belagsfertig EUR 459.000,--**

**(Schlüsselfertig auch möglich)**

Selbstverständlich helfe ich Ihnen gerne bei der Suche nach einer **geeigneten Finanzierung für dieses Objekt** und stehe ich Ihnen bis zum Abschluss des Kaufprozesses zur Verfügung, um Sie zu begleiten und zu unterstützen.

## **INTERESSE?**

Dann ersuche Ich Sie um Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

- Namen
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

**Für weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Martin Loibelsberger jederzeit zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap