

**Traumhafte Doppelhaushälfte in Lasseo - Erstbezug mit  
132m<sup>2</sup>, Terrasse & 2 Stellplätzen für nur 448.000 €!**



**Objektnummer: 7679**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2291 Lasseo
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	448.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

4immobilien  
Bahnstraße 35



























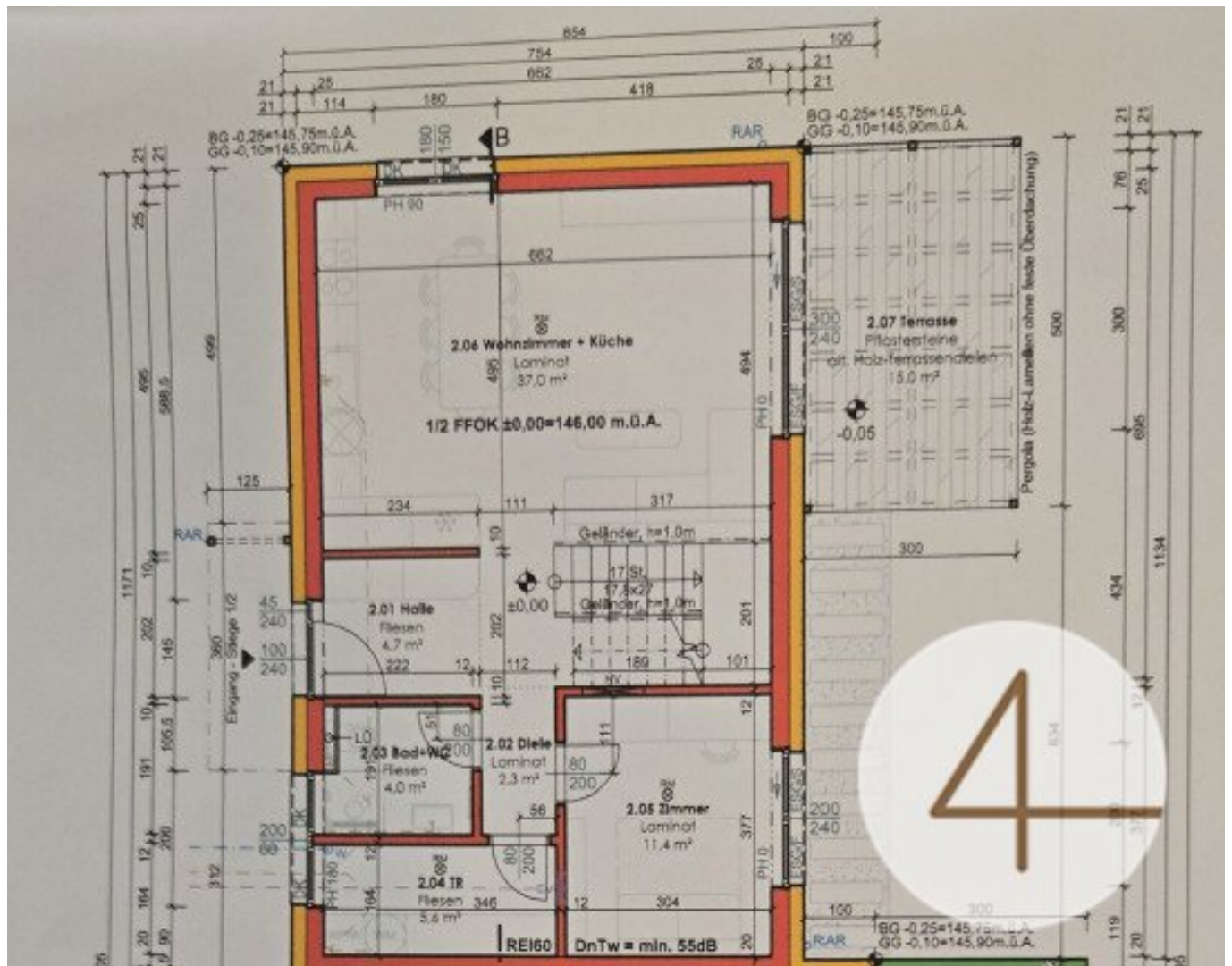




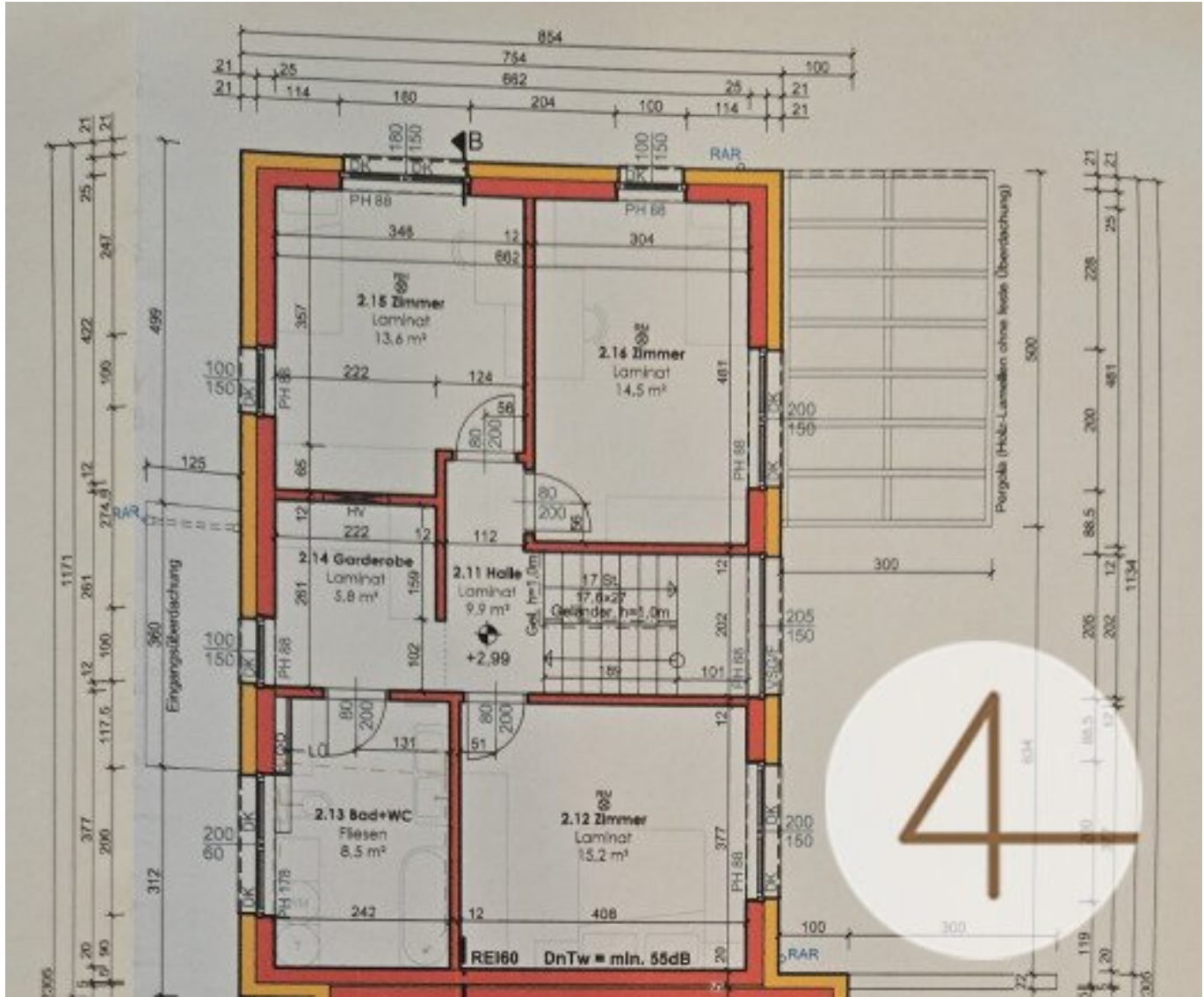








4



# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Doppelhaushälfte mit rund 132 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, Bad mit WC, Wohnküche, Büro, Technikraum

im Obergeschoß aus: Vorraum, 3 Zimmer, Schrankraum, Badezimmer mit WC

**rund 318 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

- **Baujahr 2024 - Erstbezug**
- **2 KFZ Abstellplätze mit jeweils rund 12 m<sup>2</sup>**
- **Beheizung via Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung**

## Die ausführliche Beschreibung:

**Die Doppelhaushälfte wird 2024 gebaut** und befindet sich in **ruhiger Wohnlage** am Rande von Lasse.

Im **Erdgeschoßes** angekommen, stehen Ihnen rechterhand das Bad mit WC sowie der Technikraum zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in einen Raum, welchen Sie nach Belieben nutzen können (Gästezimmer, Büro, Schlafzimmer) sowie zum Stiegenaufgang in das Obergeschoß. Gehen Sie links, gelangen Sie in die großzügig konzipierte Wohnküche sowie weiters auf die Terrasse und in den Garten.

Das **Obergeschoß** besticht durch 3 Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer,...), einen Bad mit WC sowie einen Schrankraum.

Abgerundet wird dieses tolle Haus mit 2 KFZ Abstellplätzen.

## Beheizung und Warmwasseraufbereitung:



Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Luft/Wasser Wärmepumpe, welche via Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima sorgt.

### **Verkehrsanbindung:**

Der Fahrtendienst „**Fahrtwind express**“ <https://fahrtwind.lassee.at/> ist ein gemeinnütziger Verein von Lasseern für Lasseer in dem jede Person mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Lassee, sowie Personen mit einem Bezug zu Lassee Mitglied werden kann. Jedes Vereinsmitglied kann während der Betriebszeiten des Elektromobils nach vorheriger Anmeldung dessen Fahrdienste in Anspruch nehmen.

**Bus 540:** Wien Hausfeldstraße (U2 Anbindung) - Lassee Mittelschule - Schloßhof

**Bus 541:** Siebenbrunn\Leopoldsdorf - Lassee Mittelschule - Schönfeld

**Bus 546:** Gänserndorf (Zuganbindung nach Wien Handelskai in rund 25 Minuten) - Lassee Mittelschule - Stopfenreuth

**Bus 593:** Wien Hausfeldstraße (U2 Anbindung) - Lassee Mittelschule - Marchegg

**Zuganbindung REX 8:** Wien Hauptbahnhof - Schönfeld-Lassee Bahnhof (rund 31 Minuten)

### **Mit dem Auto:**

sind Sie binnen 30 Minuten in Wien. Bratislava erreichen Sie in rund 35 Minuten.

### **Infrastruktur:**

In der Nähe finden sich Nahversorger für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Volksschule, Mittelschule, Ärzte, Tierarzt, Zahnarzt, Bank, Restaurants, Heurige, uvm.

### **Wichtig:**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des**

**Pfandrechts (1,2%)!**

**SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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.