

# Family Homes Regergasse - PROVISIONSFREI



*Family  
Homes*  
REGERGASSE

IM FRÜHJAHR  
EINZIEHEN

REIHENHÄUSER IM HERZEN  
VON MARIA LANZENDORF

 **HILLINGER**  
IMMOBILIEN GMBH

## ENERGIEDATEN

HWB 28,00 kWh/m<sup>2</sup>a  
Niedrigenergiegebäude Klasse B

fGEE 0,61

Gesamtenergieeffizienzklasse A+

**Objektnummer: 7191/99**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Maria-Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	135,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	72,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Holzmann**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien











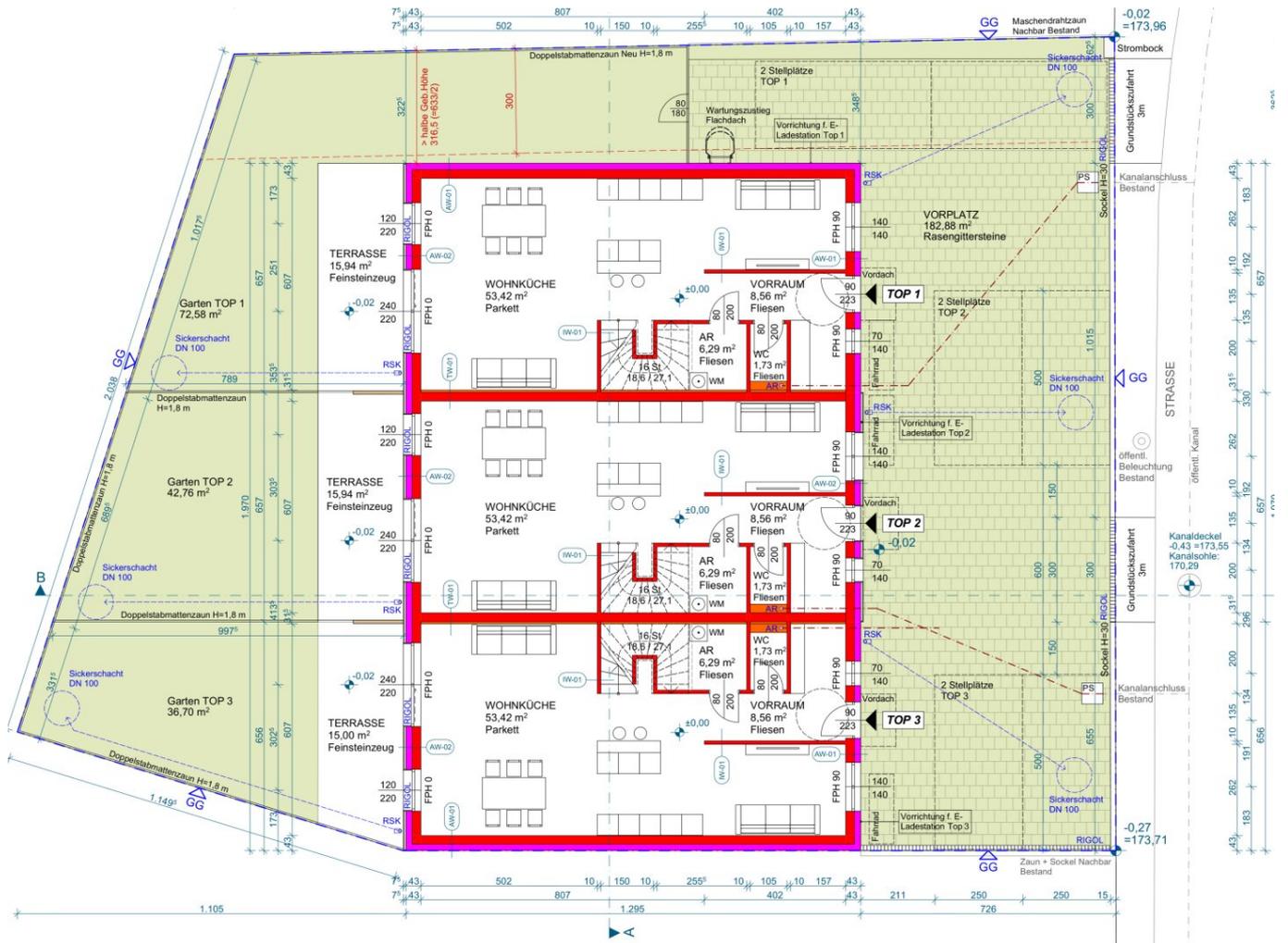


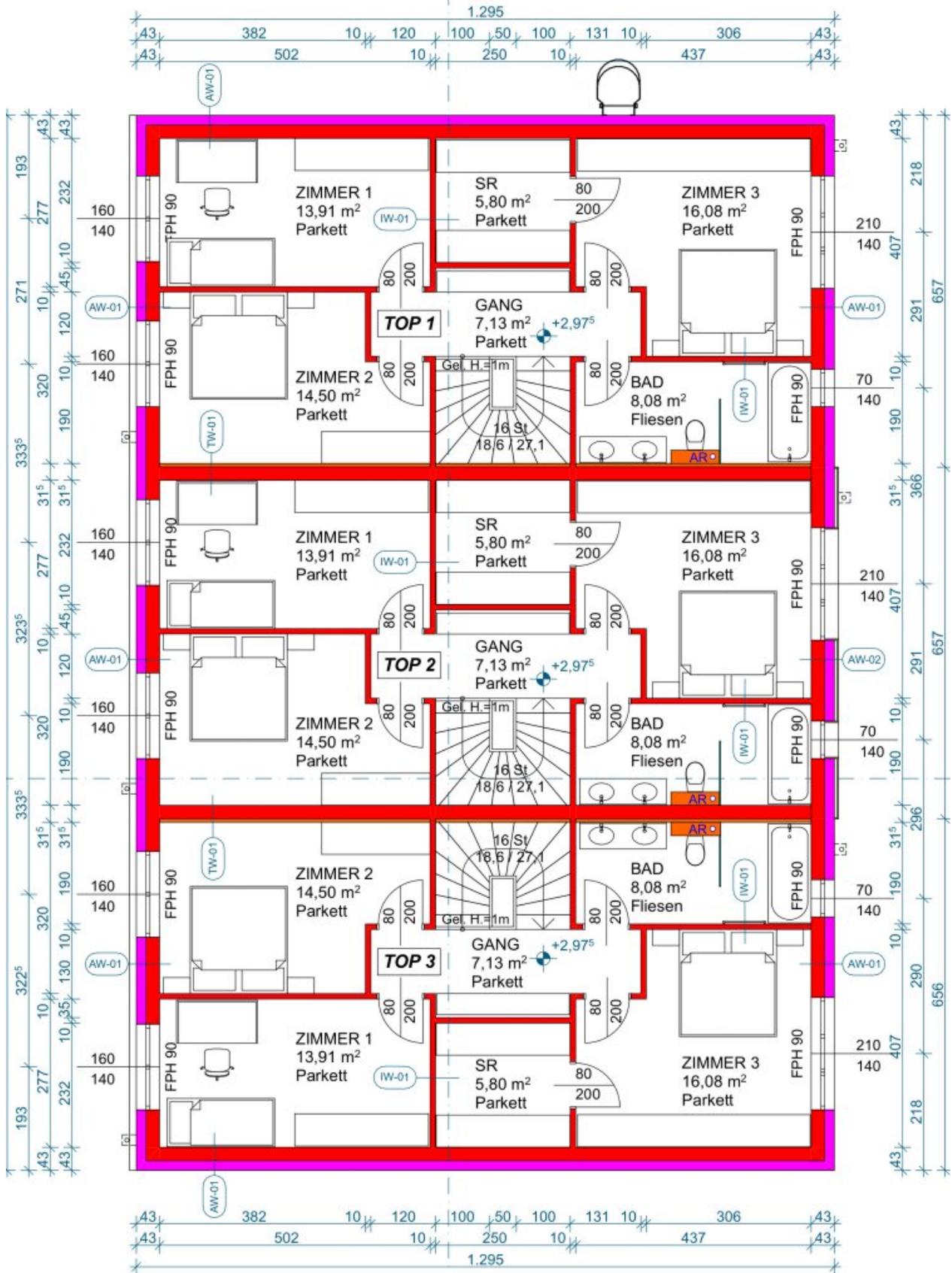












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Familien - Wohnfühloase

Hier ist die Welt in Ordnung, denn in der sehr ruhig gelegenen Gasse in Maria Lanzendorf muss man sich um die Kinder nicht sorgen. Unweit vom Bahnhof, der nur zwei Kurven von der Regergasse entfernt ist, kann man entspannt wohnen ohne dass die nahe Verkehrsanbindung stört. Die drei errichteten ZIEGELMASSIV Reihenhäuser warten mit durchdachtem Grundriss, modernen Materialien und perfekter Ausrichtung auf.

## Haus 1 | Family Homes REGERGASSE

Das Eckreihenhaus mit dem größtem Garten in der Anlage lässt keine Wünsche offen.

### Nutzfläche 135,50 m<sup>2</sup> bestehend aus:

- ABSTELLRAUM 6,29 m<sup>2</sup>
- VORRAUM 8,56 m<sup>2</sup>
- WC 1,73 m<sup>2</sup>
- WOHNKÜCHE 53,42 m<sup>2</sup>
- BAD 8,08 m<sup>2</sup>
- GANG 7,13 m<sup>2</sup>

- SCHRANKRAUM 5,80 m<sup>2</sup>
- ZIMMER 1 13,91 m<sup>2</sup>
- ZIMMER 2 14,50 m<sup>2</sup>
- ZIMMER 3 16,08 m<sup>2</sup>

## **Garten**

- TERRASSE 15,94 m<sup>2</sup>
- GARTEN 72,58 m<sup>2</sup>

## **Parken**

- 2 Stellplätze a ca. 12,50 m<sup>2</sup>

## **Allgemeines zu den Family Homes**

Wenn man ankommt findet man direkt vor dem Haus zwei Autoabstellplätze die zum Haus zugehörig sind. Damit hat das Parkplatz suchen ein Ende und der Einkauf kann schnell ins Haus getragen werden. Optional kann ein Carport errichtet werden um im Sommer die Hitze und im Winter den Schnee abzuhalten.

Betritt man das Haus unter dem kleinen Vordach findet man sofort den großzügigen Eingangsbereich der viel Platz für Garderobe, Vorzimmerschrank oder Schuhregal bietet. Hier lässt sich alles ganz einfach verstauen.

Am Gäste Wc und dem überschaubaren Technikraum vorbei, welcher den Platz für die Wärmepumpe und auch die Waschmaschine bietet, gelangt man in den über 50m<sup>2</sup> großen Wohn- Essbereich. Hier lässt sich jede Familienfeier, Party mit Freunden oder auch viele

gemütliche Abende verbringen. Der Raum lässt sich vielseitig einrichten und hat mit der offenen Treppe samt Nurglasgeländer einen wahren Blickfang der gleichzeitig ein architektonisch anmutendes Raumgefühl schafft.

Aus dem Wohnbereich kann die Terrasse über eine Hebeschiebetür, die fast bodeneben verbaut ist und in Kunststoff/Aluminium gehalten ist, betreten werden. Die Außenfläche in angenehmer und gut nutzbarer Größe kann mit Gartengarnitur, Liegestühlen oder natürlich auch mit Tisch und Sesseln für die ganze Familie bestückt werden. Im Garten findet der Griller, ein Gemüsebeet, oder auch Blumen und Gräser neues Zuhause. Ganz nach Ihrem Geschmack.

Der Garten und der Nachbar wird durch einen hochwertigen Doppelstabzaun begrenzt, die Terrassen werden durch eine Holztrennwand, der gleichzeitig Sichtschutz bietet separiert. So finden Sie in jedem Haus auch Ihre Privatsphäre. Ansonsten bleibt Ihrer Phantasie in der Gestaltung keine Grenze gesetzt.

Über die Massive Betontreppe die mit Holz belegt und eingefasst werden könnte kommt man in den kleinen Vorraum im Obergeschoß der das zentrale begehen der Räume ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist hier die langgezogene Nische die perfekt für eine raumhohe Schrankwand dienen könnte.

Das Elternschlafzimmer mit rd. 16m<sup>2</sup> und eigenem Schrankraum lässt keine Wünsche offen. In der Planung wurde auch hier darauf geachtet, dass möglichst viel Stellfläche für Schränke vorhanden sind. Heutzutage eine echte Seltenheit. Die beiden Zimmer sind fast gleich groß und Richtung Garten ausgerichtet. Auch diese Räume bieten Platz und lassen sich gut einrichten.

Das Bad mit integrierter privater Toilette kommt mit bodenebener Dusche und Badewanne zu Ihnen. Damit ist für jung und jünger gesorgt. Weiteres sorgen zwei Waschbecken dafür, dass man sich bei der Morgenroutine nicht in die Quere kommt.

## Highlights

- **A+** Gesamtenergieeffizienz
- **ZIEGELMASSIV** mit Vollwärmeschutz
- **Außenjalousien/Raffstores** elektrisch bedienbar an allen Fenstern und Terrassentüren.

- **Fußbodenheizung** in allen Räumen.
- **Luft- Wasser Wärmepumpe** mit **Kühlfunktion**.
- **2 Autoabstellplätze** inklusive.
- Vollmassive **Ziegelwände auch innen**.
- **Zaun** aus Doppelstabmatten.
- Optionale Schlüsselfertigpakete.
- ***Niederösterreichische Wohnbauförderung!***

## **Wohnbauförderung & Finanzierung**

Das Neubauhaus erfüllt die Voraussetzungen für die Niederösterreichische Wohnbauförderung. Die Höhe der Förderung ist abhängig von Ihrer Familie (Familienförderung) und abhängig vom Objekt (Objektförderung). Bis zu ca. 75.000€ kann, je nach individueller Familienzusammensetzung, an Wohnbauförderung beantragt werden.

Wahlweise kann eine Laufzeit von 27,5 oder 34,5 Jahren mit dem Land Niederösterreich vereinbart werden. Die Verzinsung der Fördersumme ist dabei mit 1,000% fixiert! Das sorgt für niedrige Raten und entsprechend bessere Leistbarkeit.

Gerne stehen wir auch bei Fragen zur Wohnbauförderung oder allgemein, der Finanzierung eines Reihenhauses zu Verfügung.

Mit über 80 Bankenpartnern in Österreich und Deutschland haben wir mit Sicherheit die beste Finanzierungslösung für Ihren Kauf und unterstützen Sie bei der Einreichung der Wohnbauförderung.

Nehmen Sie dieses Service der Hillinger Immobilien GmbH KOSTENFREI und

UNVERBINDLICH in Anspruch und holen Sie sich ein Finanzierungsangebot ein. Fragen Kos't nix!

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 <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
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