ERSTBEZUG-SCHLÜSSELFERTIGES REIHENHAUS IN STADTRANDLAGE

Objektnummer: 19107

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	108,75 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	479.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Martin Loibelsberger

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 664 75038825
F +43 1 2368219 99

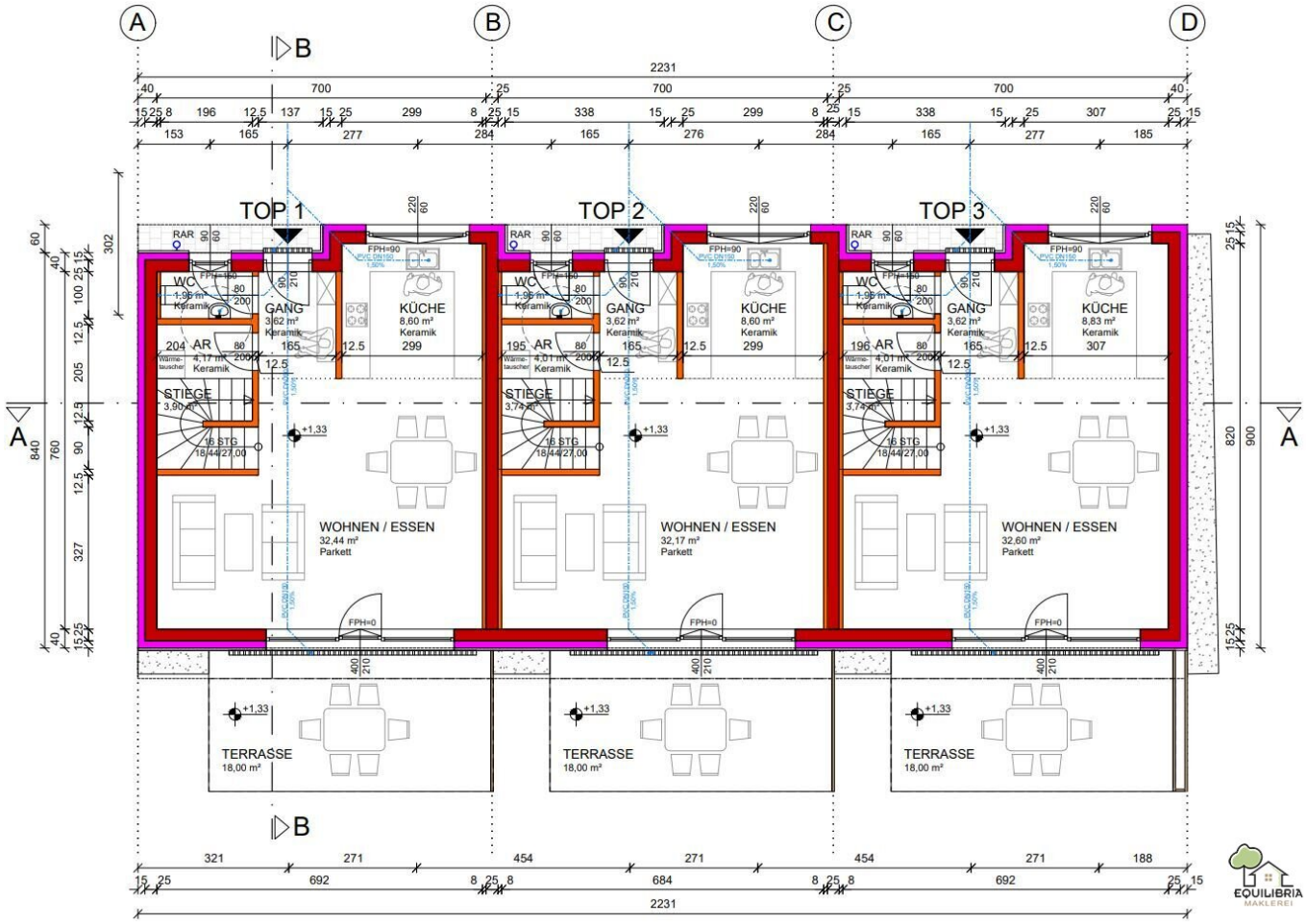
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

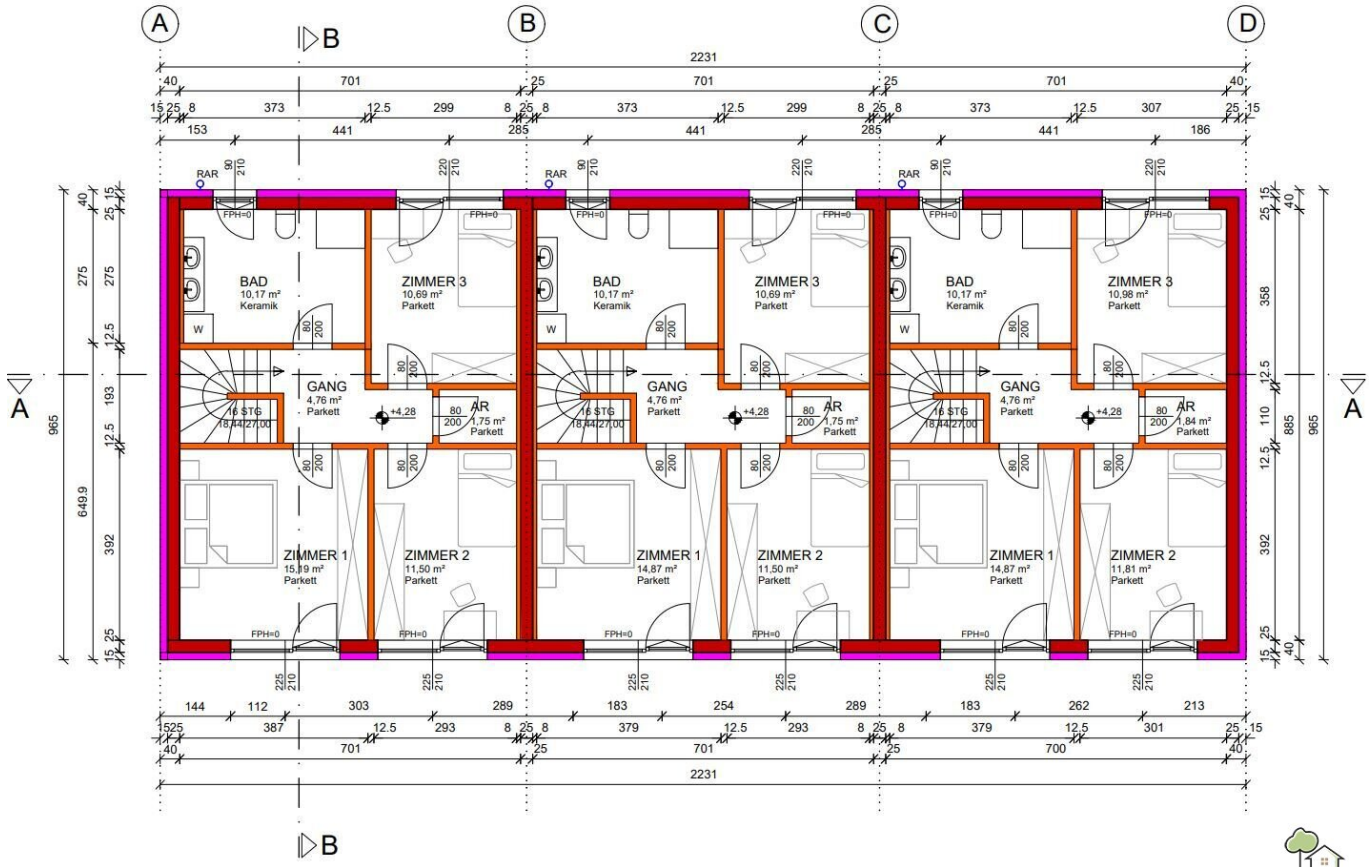
EQUILIBRIA
MAKLEREI

EQUILIBRIA

Wien
OTTAKRING
Donauinsel
ASPERN
Auhof
Schloss Schönbrunn
MEIDLING
SIMMERING
FAVORITEN
Schwechat
Perchtoldsdorf
Vösendorf
Brunn am Gebirge
Wiener Neudorf
Mödling
Hinterbrühl
Himberg bei Wien
Laxenburg
N
W
E
S
EQUILIBRIA
MAKLEREI

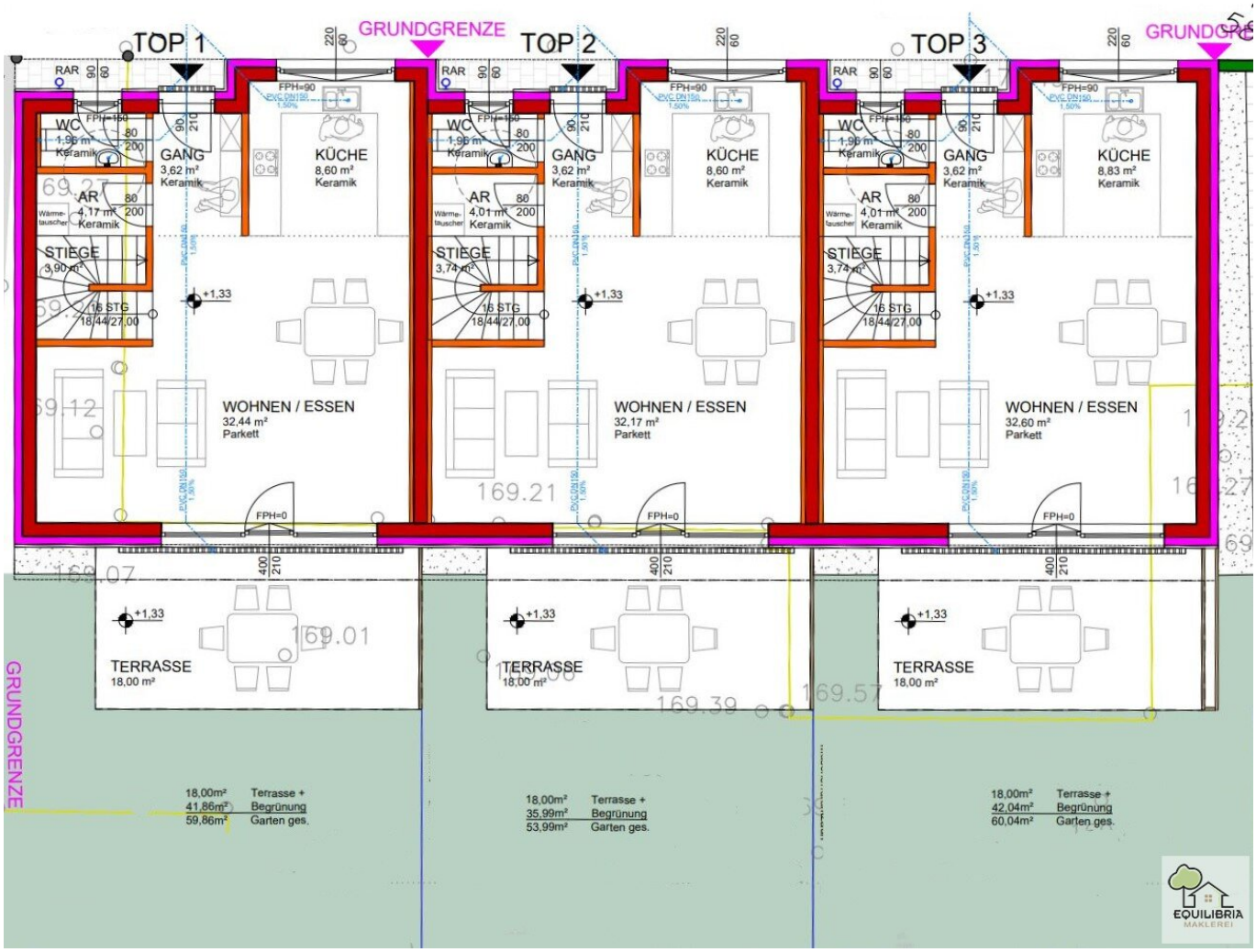
GRUNDRISS OG TOP 1-3





GRUNDRISS OG TOP 1-3

EQUILIBRIA
MÆKLEREI


TOP 1
TOP 2
TOP 3
GRUNDGRENZE
RAR
WC
1,95 m²
Keramik
GANG
3,62 m²
Keramik
KÜCHE
8,60 m²
Keramik
KÜCHE
8,83 m²
Keramik
AR
4,17 m²
4,01 m²
Keramik
Wärme-tauscher
STIEGE
3,90 m²
3,74 m²
16 STG
18/44/27,00
WOHNEN / ESSEN
32,44 m²
32,17 m²
32,60 m²
Parkett
FPH=90
FPH=0
+1,33
TERRASSE
18,00 m²
GRUNDGRENZE
18,00m² Terrasse +
41,86m² Begrünung
59,86m² Garten ges.
18,00m² Terrasse +
35,99m² Begrünung
53,99m² Garten ges.
18,00m² Terrasse +
42,04m² Begrünung
60,04m² Garten ges.
EQUILIBRIA
MAKLEREI

Objektbeschreibung

Schlüsselfertiges Reihenhaus mit Garten in Stadtrandlage

HAUS

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.

Eckdaten:

- **Wohnnfläche auf zwei Ebenen - ca. 105,5m²**
- **Eigengarten mit ca.42m²plus Terrasse ca. 18m² (Garten ges. 60m²)**
- **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 Rollladen

- **Frostsichere Außenarmaturen und Stromanschlüsse auf den Terrassen**

Das Haus wird im schlüsselfertigen Zustand verkauft und kann sofort bezogen werden!

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 EUR 479.000,--

INTERESSE?

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

- Namen
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Martin LOIBELSBERGER gerne zur Verfügung!

Ich helfe Ihnen auch gerne, eine für Sie geeignete Finanzierung für dieses Objekt zu finden und freue mich, Sie bis zum Notar begleiten und unterstützen zu dürfen.

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