



Inserat ID: 143513

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 350000€

Straße:

2291 Lassee

Niederösterreich Österreich

**Kontaktinformationen:**

Roswitha Adler

Tel: +43 676 45 54 267

adler@mb-immobilien.at

Wohnfläche: 170m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 400m<sup>2</sup>

Grundfläche: 500m<sup>2</sup>

**++ Gemütliches Familiennest mit viel Privatsphäre! ++**



Hier finden Sie Charme und viel Platz für wenig Geld!

Lassee ist eine nette Gemeinde mitten im Marchfeld an der Bahnlinie Wien - Bratislava mit guter Infrastruktur.

Hier haben Sie viel Raum für Ihre Wohnträume, Kinder, Hobbies, Sport, Praxisräumlichkeiten (Masseur, Nagelstudio, Yoga, Büro oä.), Haustiere.....

Gediegenes charmantes Einfamilienhaus in zentraler und dennoch ruhiger Lage mit viel Wohnfläche, Nebengebäuden für flexible Nutzung, uneinsichtig angelegter Innenhof/Terrasse/Garten und eine riesige Garage mit 2 großen Einfahrten

Das Haus ist extrem gut isoliert, hat sehr massive Wände und dadurch einen hervorragenden Energieausweis

Die Gliederung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen

NEU: 2013 Fenster mit Insektenschutzgitter, beide Eingangstüren, 2014 komplettes Dach, 2015 Vollwärmeschutzfassade

Rohre und elektr. Leitungen sind zirka aus 1982

Heizung: Fernwärme. Festbrennstoffheizung ist ebenfalls vorhanden

Im Ort: BILLA, Greissler, Cafe, 2 Banken, Post, KIGA, VS, MS, Ärzte, Tankstelle uvm. Gymnasium, HAK und Hasch in Gänserndorf

Anbindung: 3 min per Fahrrad oder Auto zum Bahnhof Züge Richtung Wien oder Bratislava, stündlich Bus nach Großenzersdorf

Sehr niedrige monatliche Kosten:

Müll/Monat: EUR 40

Gemeinde/Kanal/Steuer/Monat: EUR 45

Strom/Monat f 3 Personen: EUR 150

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse einfach melden:

Roswitha Adler

0676/4554 267

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

+++ Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! +++

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;5.000m  
Apotheke &lt;9.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Kindergarten &lt;500m  
Schule &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;3.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 500m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 170m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 400m<sup>2</sup>

Zimmer: 7.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Fern,Ofen

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 62.05m<sup>2</sup>

hwbkategorie: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 350000€

Nebenkosten: 81€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)