



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 2408

erstellt am : 04.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße:

2326 Maria-Lanzendorf

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Martin Loibelsberger

Tel: +43 664 75038825

[martin.loibelsberger@equilibria.at](mailto:martin.loibelsberger@equilibria.at)

Wohnfläche: 104.37m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 108m<sup>2</sup>

## **TOP REIHENHAUS IN STADTRANDLAGE**



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 499.000,--

(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 &lt;2.500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;6.000m  
Krankenhaus &lt;10.000m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;7.500m  
Höhere Schule &lt;10.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;2.500m  
Einkaufszentrum &lt;3.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;2.000m  
Bank &lt;2.500m  
Post &lt;2.500m  
Polizei &lt;2.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;5.000m  
Straßenbahn &lt;5.500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.500m  
Flughafen &lt;10.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 104.37m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 108m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 39.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.48m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A++m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Loibelsberger

Tel.: +43 664 75038825

E-Mail: martin.loibelsberger@equilibria.at