

## Paare oder Singles warten nicht länger auf ihr Haus mit Garten!

2326 Lanzendorf, Österreich



### Eckdaten Objektnummer 671

**Wohnfläche:** ca. 70,39 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** ca. 357 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche:** ca. 26 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad  
**Eigentumsform:** Alleineigentum  
**Bauart:** Altbau  
**Baujahr:** ca. 1910  
**Letzte Generalsanierung:** 1995  
**Letzte Sanierung:** 1995  
**Heizung:** Etagenheizung, Kamin  
**Zustand:** gepflegt  
**Zimmer:** 2  
**Terrasse:** 1 (ca. 20 m<sup>2</sup>)  
**Bad:** 1  
**WC:** 1

**Kaufpreis:** 310.000,00 €

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.  
**Vertragserrichtungskosten:** 1,5% des Kaufpreises bei  
Auswahl des von uns empfohlenen Treuhänders  
**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%  
**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr kann bei  
Hauptwohnsitzbegründung erspart werden  
**Heizwärmebedarf:** **G** 271 kWh/m<sup>2</sup>a  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **F** 3,21

### Ihr Ansprechpartner:



Dr. Martin Schima  
**Mobil:** +43 676 340 1449  
**Telefon:** +43 676 340 1449  
**E-Mail:** martin.schima@aon.at

## Detailbeschreibung

Wer hätte nicht gerne ein übersichtliches gepflegtes Haus mit sonnigem Garten, aber der Markt bietet fast nur unerschwingliche Riesenliegenschaften?

Hier haben Sie die einmalige Gelegenheit im Wiener Speckgürtel Ihren Traum um wenig Geld zu verwirklichen. Dieses Haus liegt im Zentrum von Maria Lanzendorf und hat zwei Zimmer, Wohnküche und einen Wintergarten. Dieser ist ebenso wie die Terrasse zum Garten südöstlich ausgerichtet und bietet daher viel Licht. Die Küche verfügt über einen gemütlichen Kamin. Das geräumige Bad hat Wanne und Dusche. Im Gang zwischen Haustüre und Garten besteht Abstellmöglichkeit für Fahrräder etc.

Der Wiener Hauptbahnhof ist öffentlich genau so schnell wie mit dem Auto zu erreichen, nämlich zwei mal pro Stunde innerhalb von 21 Minuten.

Der Zustand des Hauses entspricht vom Stil her den Neunziger Jahren, ist aber für dieses Alter sehr gepflegt und hochwertig. In Richtung Garten besteht noch erhebliche Erweiterungsmöglichkeit ebenso wie im Dachbodenbereich. Das Grundstück liegt im Bauland Kerngebiet, Bauklasse I und II, geschlossene Bauweise, verbaubar bis zu 75% der Grundstücksfläche

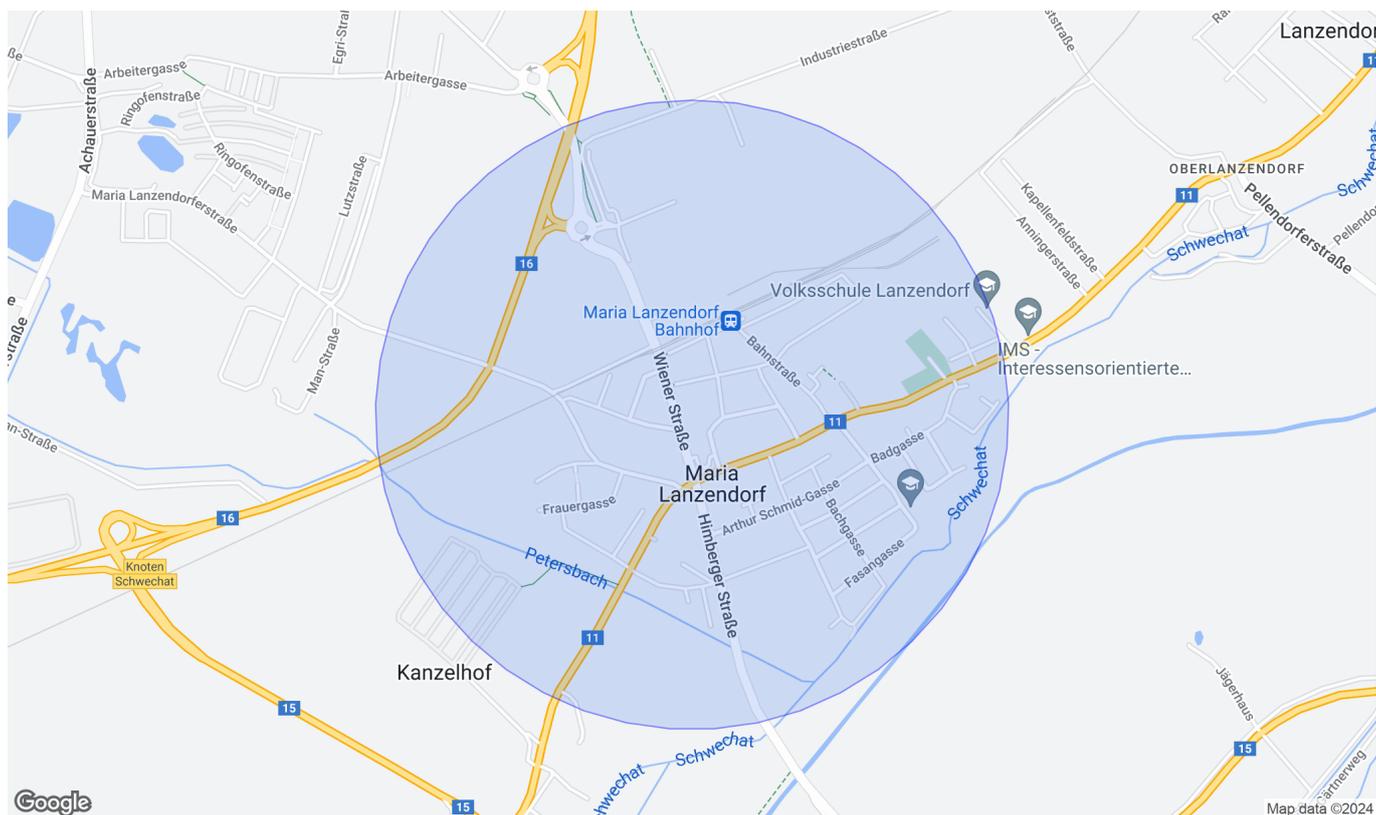
## Ausstattung

Fliesen, Kunststoffboden, Laminat, Parkett, Gas, Etagenheizung, Kamin, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Fertigparkett, Südostbalkon / -terrasse, Wintergarten, Fahrradraum, Holz, Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Satteldach, Massiv, Doppel- / Mehrfachverglasung, Bad mit WC, Ziegel, Grünblick

## Lage

Ortsumitte Maria Lanzendorf

2326 Lanzendorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	500 m
Klinik	6.500 m
Krankenhaus	9.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	2.500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	5.500 m
U-Bahn	5.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap









