

**EXCLUSIVES Wohnen - nahe Wien – nur noch 3 Einheiten
– ERSTBEZUG!**



2434-2127_WHA_MLanzendorf_Titelbild_gerendert

Objektnummer: 2434_2127

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

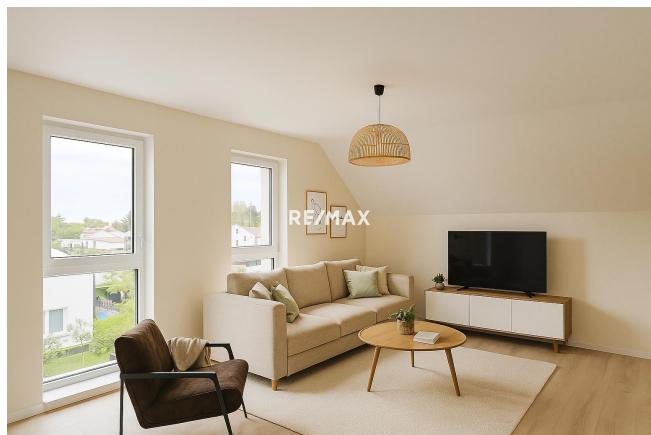
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	198.900,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Josef LEITNER

RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat





Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger Grünlage von 2326 Maria Lanzendorf stehen in einem hochwertig sanierten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Eigentumswohnungen noch 3 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 65 – 113 m² (2 – 5 Zimmer) zum Verkauf. Das kleine Wohnhaus in einer von Einfamilienhäusern geprägten Siedlung bietet ein privates, familiäres Wohnumfeld.

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume mit großen Fensterflächen und einen modernen technischen Standard. Komfort, Funktionalität und Wohnqualität sind hier perfekt vereint.

Alle Einheiten werden belagsfertig übergeben – eine schlüsselfertige Ausführung ist auf Wunsch möglich.

Wohnungsaufteilung:

Top 1 – Erdgeschoss (ca. 114 m², 5 Zimmer) - Alleinlage

- Vorräum / Flur
- Badezimmer
- WC separat
- Wohnzimmer
- Küche mit Speis und angrenzendem Esszimmer
- 3 Schlafzimmer, davon eines mit angrenzendem Schrankraum

Top 2 – 1. Obergeschoss (ca. 52 m²)

- Vorräum / Flur
- Badezimmer
- WC separat
- Wohn- /Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- 1 Abstellraum im Freien

Top 3 – 1. Obergeschoss (ca. 65 m²) - VERKAUFT!!

Top 4 – Dachgeschoss (ca. 113 m², Alleinlage)

- Vorräum / Flur
- Badezimmer
- WC separat
- Abstellraum
- 3 Schlafzimmer (davon eines mit Schrankraum)
- Großzügiges Wohn-Esszimmer mit angrenzender Küche
- Terrasse und Balkon

Ausstattung

- Sicherheitstüren
- 3-fach verglaste Kunststoff-Isolierglasfenster
- Elektrische Außenjalousien
- Belagsfertige Ausführung (schlüsselfertig gegen Aufpreis)
- 2 überdachte Carports mit insgesamt 6 Kfz-Stellplätzen
- Gemauerte Abstellräume im Freien für die Wohnungen Top 2 + 3

Kaufpreise:

Top 1: ab € 418.121

Top 2: ab € 198.900

Top 3: VERKAUFT!!

Top 4: ab € 455.440

6 Kfz-Stellplätze, ca. 12,5 – ca. 16 m² - ab € 17.250

Kosten:

Betriebskosten: € 2,20 pro m²

Reparaturrücklage, € 0,90 pro m²

Kaufnebenkosten, ca. 10% vom Kaufpreis

Bei Errichtung des Hauptwohnsitzes entfallen die Kosten für die Grundbucheintragung (1,1%) und die Eintragung einer allfälligen Hypothek im Grundbuch (1,2%)

Finanzierung:

Gerne können wir Ihnen mit unseren bewährten Finanzierungspartnern bei der Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie behilflich sein.

Näheres erfahren Sie gerne bei einem persönlichen Gespräch im Zuge der Besichtigung!

Lage

Die ca. 2200 Einwohner zählende Marktgemeinde Maria Lanzendorf liegt im Süden von Wien und verbindet die Ruhe einer ländlichen Umgebung mit der Nähe zur Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der nahen Umgebung. Durch die Anbindung an S1, A2 und A23 sowie den Bahnhof

Lanzendorf-Rannersdorf ist Wien ebenso wie der Flughafen Schwechat in kurzer Zeit erreichbar.

Naherholungsgebiete, Rad- und Spazierwege, sportliche Einrichtungen etc., bieten einen hohen Freizeitwert.

Warten Sie nicht zu lange und fordern Sie noch heute unsere ausführlichen Exposés und Unterlagen zu den einzelnen Objekten an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Rechtliche Hinweise!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie

über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes benötigen.

Darüber hinaus ist es uns leider nur möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren.

Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten.

Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein.

Wir ersuchen um Verständnis und freuen uns Sie demnächst als Kunde begrüßen zu dürfen.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Weder der Makler, noch die Fa. RE/MAX-Vital übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Aufgrund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen besteht zwischen Makler und Anbieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 42.0 kWh/(m²a)

arf:

Klasse Heizwärme B

mebedarf:

Faktor Gesamt 0.71

energieeffizienz

:

Klasse Faktor A

Gesamtenergie

effizienz:

Interesse am Maklerberuf?

Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.

Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.