

"Ein Haus für Familie & InvEsTmEnT!"



01_Expose

Objektnummer: 1626_27437

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2821 Lanzenkirchen
Baujahr:	ca. 1950
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	246,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 99,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	370.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner

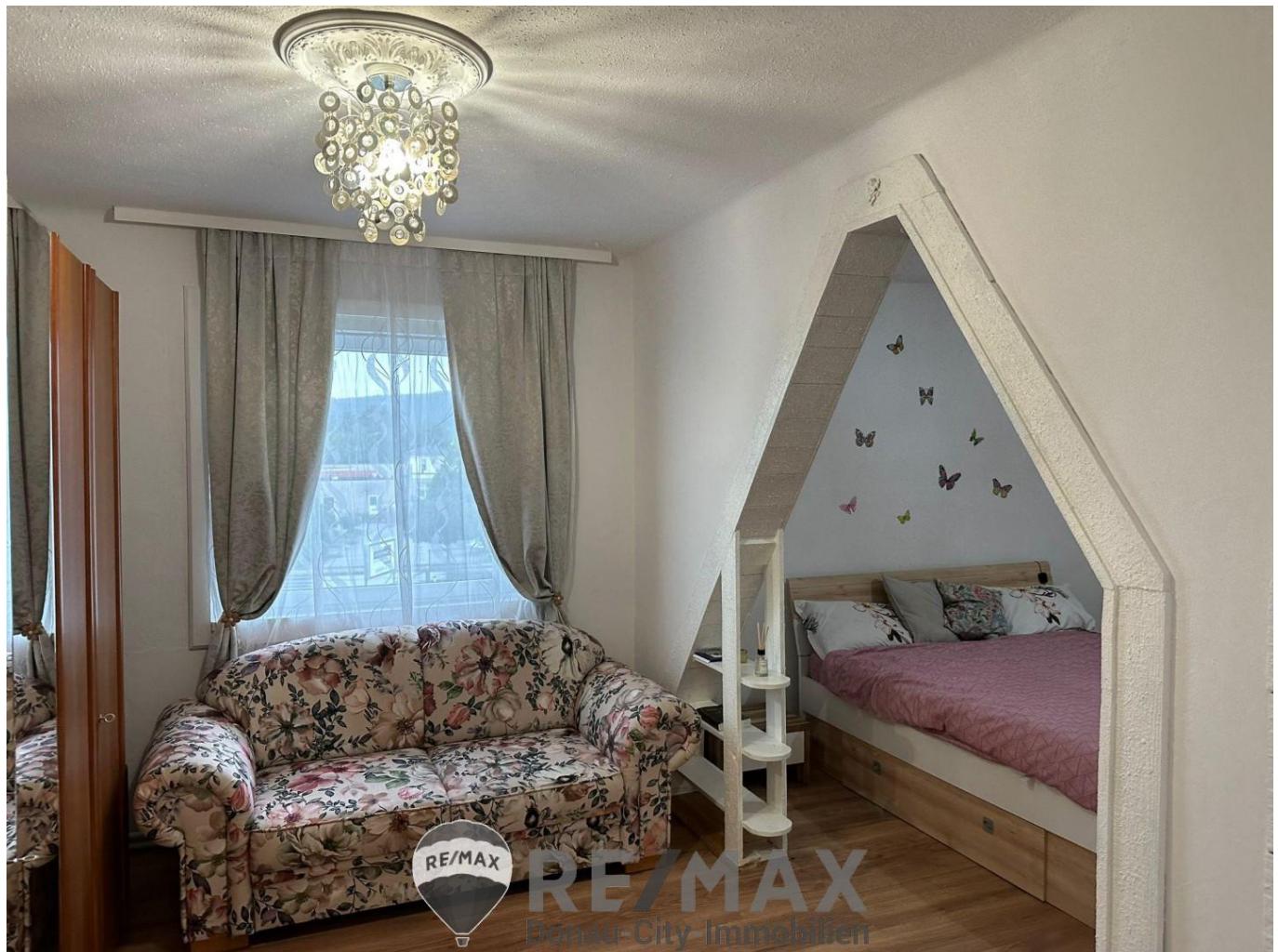


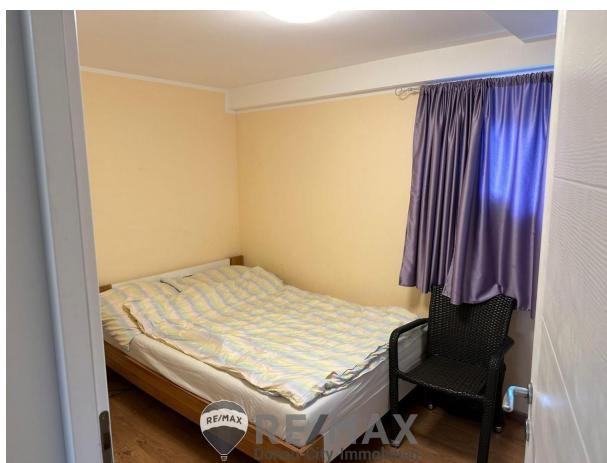
Mag. Christian Hodous

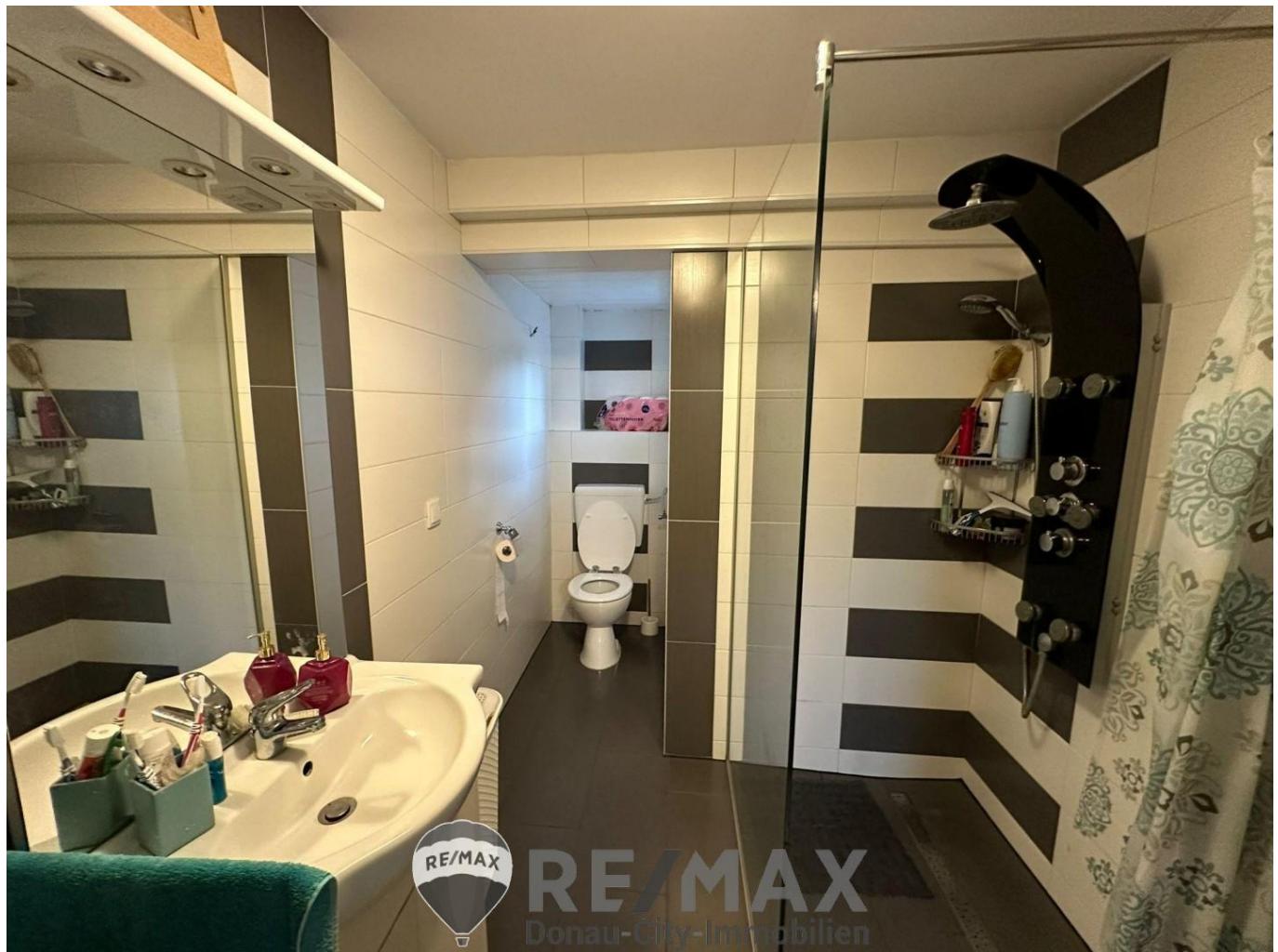
RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 664 224 29 75
F +43 1 699 11 12-13









RE/MAX
Donau-City-Immobilien



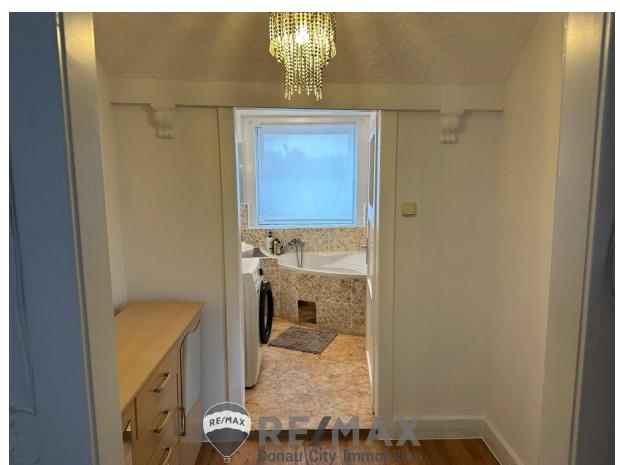
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

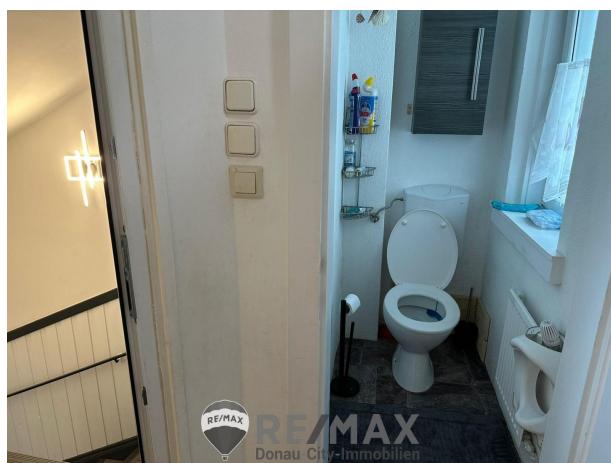


RE/MAX
Donau-City-Immobilien



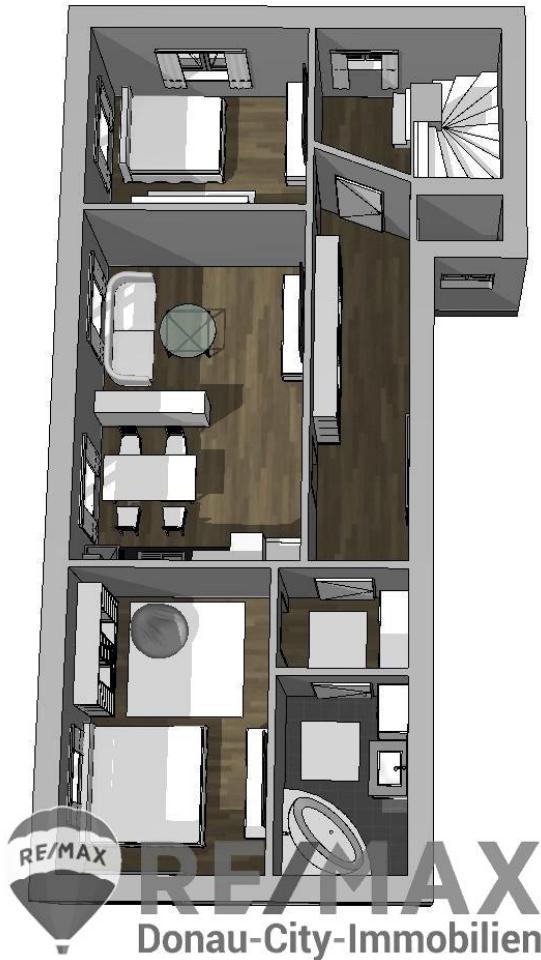












RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Objektbeschreibung

"Haus für Familie & InvEsTmEnT ³!"

Dieses äußerst gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt durch seinen hervorragenden Zustand und eine laufende, stilvolle Modernisierung. Die solide Bauweise und die durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die drei hellen, großzügig geschnittenen Wohneinheiten bieten modernen Wohnkomfort und eignen sich ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die auf Wertbeständigkeit und Qualität setzen.

Highlights:

Drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten, separat über ein zentrales Treppenhaus zugänglich

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Heizungsanschluss und kann somit separat beheizt werden.

Großzügiger, liebevoll gestalteter Garten mit Zierbäumen, Blumenbeeten, einem dekorativen Brunnen, Gartenhütte und überdachter Sitzgelegenheit

Drei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus

Eigener Heizraum-Zugang von außen

Aufteilung der Wohneinheiten:

Erdgeschoss (ca. 56 m² WFL):

Separates Treppenhaus mit Zugang zu allen Einheiten

Moderne Küche mit integriertem Essbereich

Zwei helle Zimmer

Badezimmer mit WC

1. Obergeschoss (ca. 82 m² WFL):

Langer, einladender Flur

Zwei Zimmer

Offene Wohnküche mit Essbereich

Badezimmer

Separates WC

2. Obergeschoss (ca. 82 m² WFL):

Langer Flur

Wohnküche mit Essbereich

Kleine Garderobe

Zwei Zimmer

Badezimmer

Separates WC

Renovierungen im Überblick:

2024: Neugestaltung der Parkfläche, Errichtung eines neuen Zauns, neuer Boden im Gartenbereich, Laminat im 2. OG, Fußbodenheizung im EG

2023: Sanierung der Fassade und des Stiegenhauses

2020: Kanalanschluss erneuert, Laminatböden im EG und 1. OG

2017/2018: Erneuerung der Heizungsanlage (Pellets), Neubau der Gartenhütte, Modernisierung von Strom- und Wasseranschlüssen, Austausch der Fenster im EG und Stiegenhaus

Lagebericht – Alles in der Nähe:

Arzt: ab 0.22 km

Billa: 0.30 km

Golfplatz: 0.30 km

Apotheke: 0.40 km

Kindergarten, Schule: 0.50 km

Linsberg Asia Therme: 0.50 km

Post: 0.61 km

Krankenhaus: 0.61 km

Fitnessstudio: 0.61 km

Sparkasse: 0.78 km

Bushaltestelle: 0.27 km

Bahnhof: 0.32 km

Preis: € 370.000, --*)

***) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis für die Variante “Wie gesehen und besichtigt”, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann.**

Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – online oder telefonisch.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 99.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwD

ärmebedarf:

Faktor Gesa 1.22

mtenergieeffi

zienz:

Klasse C

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: