

**"Ein perfekter Ort für Jungfamilien!"**



01 Exposé Plan EG

**Objektnummer: 1626\_27508**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2291 Lassee
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



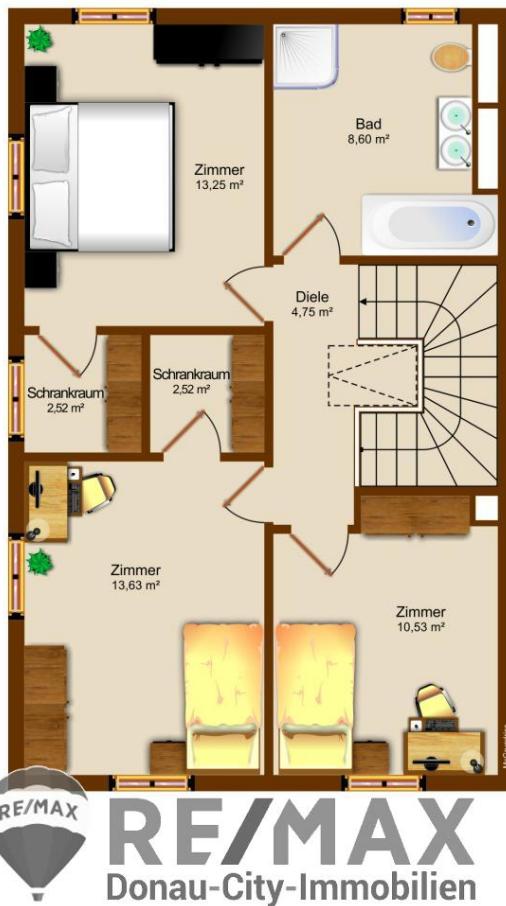
**Mag. Christian Hodous**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 681 846 16 519  
F +43 1 699 11 12-13

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur





**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau City Immobilien



**RE/MAX**  
Donau City Immobilien



# **RE/MAX Gebrauchtimmobilien**

## **3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



RE/MAX  
Premiumschutz  
in den ersten  
3 Monaten  
PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlagen



\*zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**

Donau-City Immobilien

 GENERALI

# Objektbeschreibung

## Ein perfekter Ort für Jungfamilien!

**Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.**

**DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien!

Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte schlüsselfertige Doppelhaushälfte zentral gelegen in dem ruhigen Ort Lassee, abseits jeglichen Verkehrstrubels. Das Grundstück selbst verfügt über eine Gesamtfläche von rund 320 m<sup>2</sup>, und bietet somit eine schöne Gartenfläche. Unter anderem sind bereits 2 Autoabstellplätze vor dem Haus im Kaufpreis inkludiert.

Das Haus selbst wurde in Massivbauweise errichtet und 2025 fertiggestellt. Es verfügt über eine Fußbodenheizung, die mittels Luft-Wärme-Pumpe betrieben wird, und somit für ein wohlig warmes angenehmes Raumklima sorgt.

Die insgesamt 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 2 Geschosse, bieten reichlich Platz für Familien und lassen Wohnräume wahr werden.

Im Erdgeschoss befindet sich eine helle geräumige Küche, die Lust aufs Kochen macht. Das sehr großzügige Wohn- und Esszimmer mit Ausgang ins Freie ist der ideale Ort, um gemeinsame Stunden zu verbringen. Vorbereitungen für einen Kamin wurde getroffen.

Weiters finden wir hier noch ein Badezimmer mit Dusche und Toilette und den Technikraum.

Im 1. Stock befinden sich 3 Schlafzimmer zwischen rund 10,5 und 13,5 m<sup>2</sup>. Weiters findet man in diesem Stockwerk noch ein extra Zimmer, welches als Schrankraum, Spielzimmer oder Gästezimmer Verwendung finden könnte.

Auch ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette befindet sich hier.

Ein besonderes Highlight ist noch das Dachgeschoß, welches noch „ausgebaut“ werden könnte und so zusätzlichen Stauraum bieten kann.

Rad-, Wanderwege und Ausflugsziele befinden sich unweit vom Objekt!

Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Wiener Stadtgrenze ist knappe 30 km entfernt.

Vom etwa 3 km entfernten Bahnhof Schöpfeld-Lassee, erreicht man zügig und stressfrei die Städte Wien und Bratislava.

Infrastruktur:

| Bäckerei 480 m | Supermarkt 450 m | Restaurant 270 m | Bank 360 m | Post 30 m | Trafik 1,23 km | Kindergarten 260 m | Volksschule 380 m | Schule 1,07 km | Arzt 400 m | Zahnarzt 1,04 km | Apotheke 9,13 km | Busstation 30 m | Lokalbahn 3,25 km|

**Richtpreis: € 369.000 \*)**

Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.

\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

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

Heizwärmeb 32.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwB  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 0.67  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse A+  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: