

Haus mit Extravaganz und schöner Aussicht



Objektnummer: 960/73479

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2130 Lanzendorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	160,20 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	99,30 m ²
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

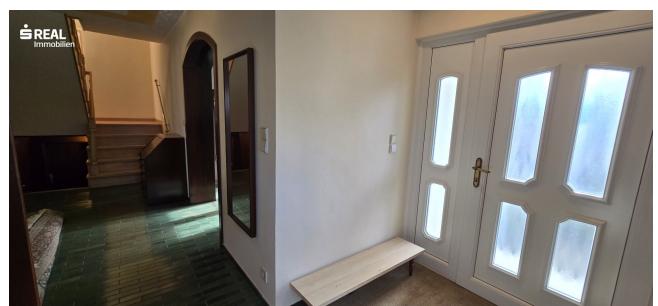
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg





























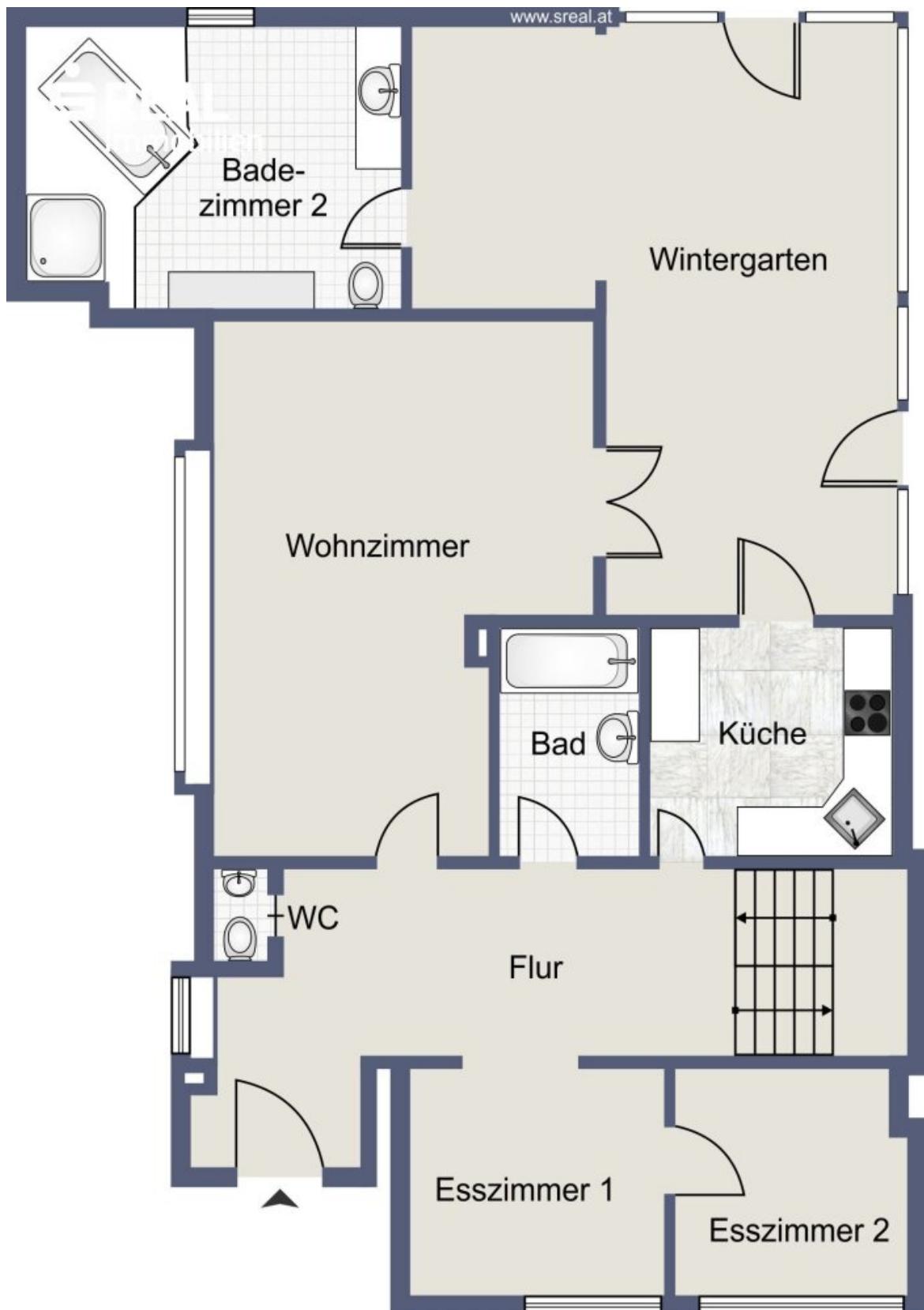




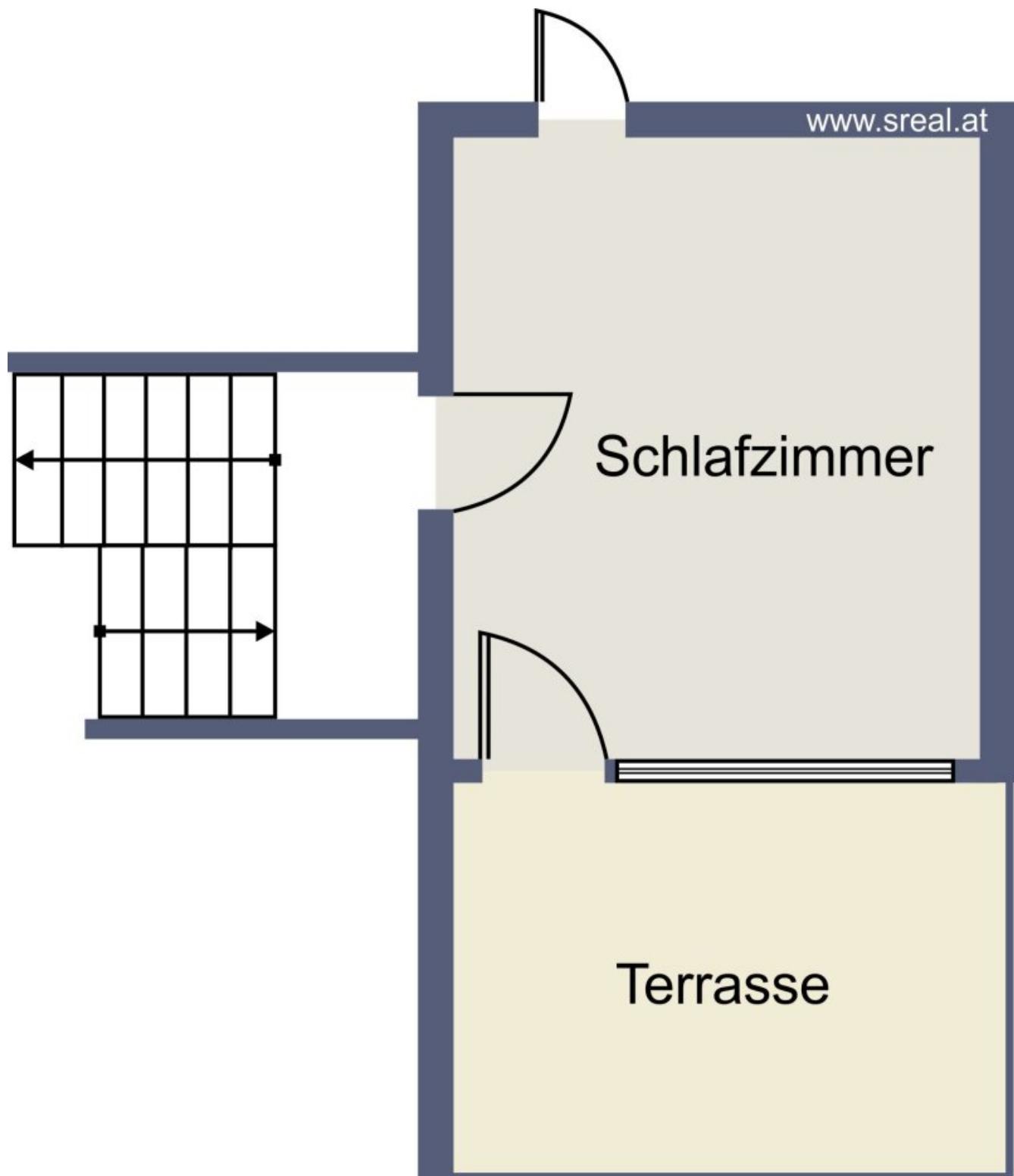




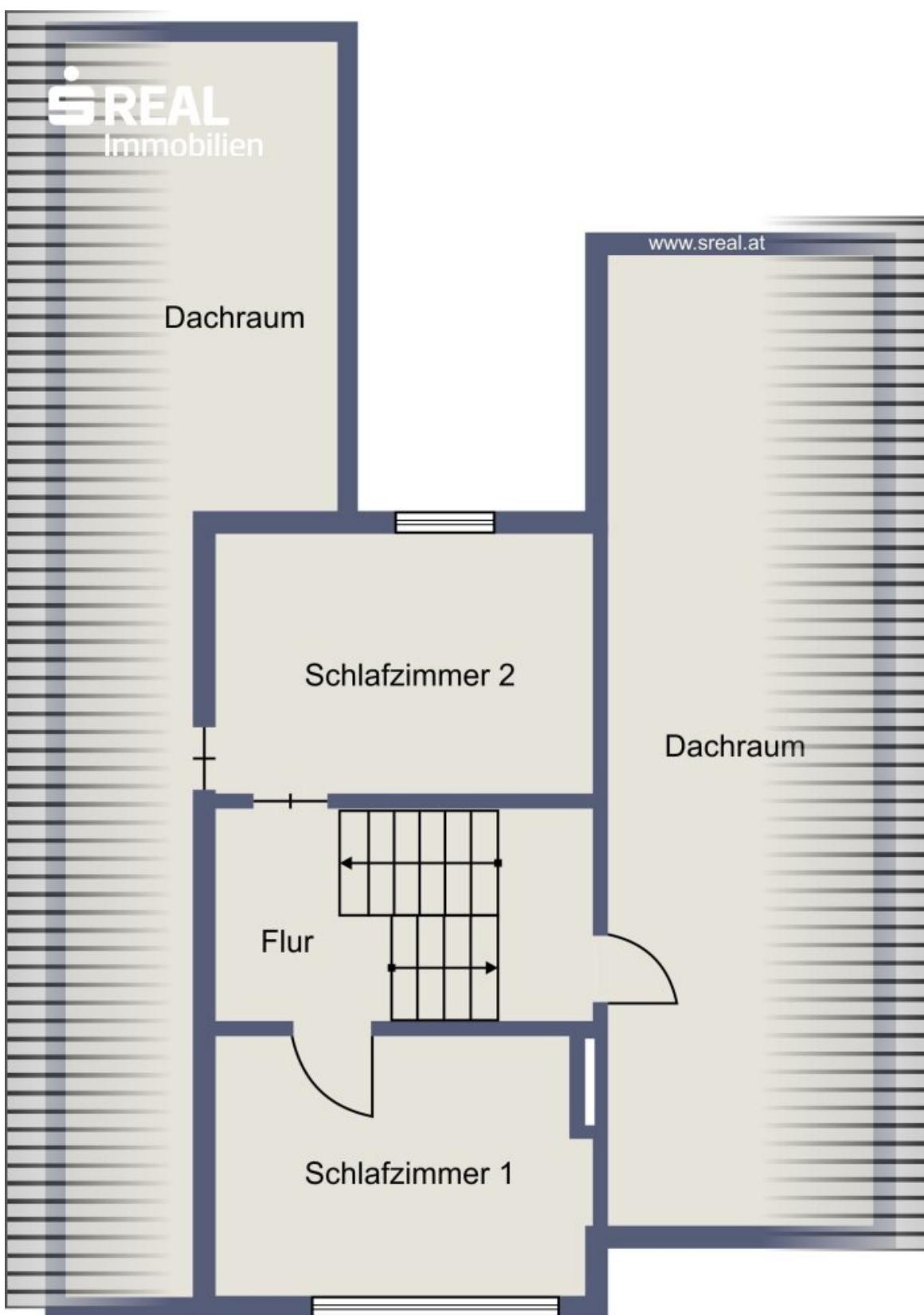
Skizze Kellergeschoß



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoß



Skizze Dachgeschoß

Objektbeschreibung

Haus mit **Fernblick** war schon immer Ihr Traum? **Voila!** Hier ist es! **Lanzendorf**, Ortschaft gleich neben **Mistelbach - sprich fast ein Vorort!**

Landluft - trifft auf Stadtluft! **Null-acht-fünfzig ist nicht Ihr Traum?** Extravaganz.....

Dieses **1975 erbaute Einfamilienhaus** bietet einer **Familie genügend Platz** zum Arbeiten, Spielen und ganz wichtig: **LEBEN!** Der **großzügige Garten** bietet **Groß und Klein** viel **Freiraum.**

1997 wurde das Haus umfassend thermisch saniert und 2019 das Hausdach.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- lichtdurchflutetes Vorzimmer
- WC
- Esszimmer
- Zimmer
- Badezimmer
- **großzügliches Wohnzimmer mit heller Fensterfront und Ausgang in den beheizbaren Wintergarten**
- Küche
- **Wintergarten mit Ausgang in den schön gepflegten Garten**
- **Erlebnisbad mit Dusche, Whirlpoolbadewanne, Solarium und viel Space**

Halbstock:

- **sonnendurchflutetes Schlafzimmer mit südseitiger Terrasse** und Fernblick über Lanzendorf
- begehbarer **Schrankraum**

Obergeschoß:

- Kinderzimmer mit Zugang zum Dachraum - dient als Abstellraum oder Spiecke
- Kinderzimmer mit Aussicht

Dachgeschoß:

- gebückter Zugang zum Dachboden

Kellergeschoß:

- Vorraum
- Raum
- Raum als Büro verwendet
- Lagerraum
- Wirtschaftsraum
- Waschküche mit Näh- und Bügelzimmer
- Heizraum
- Fitnessraum mit Wendeltreppe in den Wintergarten (nicht montiert)

Garage: mit **elektrischem Tor** und viel Platz

Geheizt wird mit Fußbodenheizung und Radiatoren im Erdgeschoß; Obergeschoß und Kellergeschoß mit Radiatoren. Befeuerst wird mit einem **Gasbrennwertgerät**.

Auf dem **Dach des Wintergartens** befindet sich eine **Solaranlage**.

Der **Wintergarten** ist durch eine **Umluftheizung** wohlig warm.

Der mit Liebe **gestaltete Garten** lädt zum **Chillen und Spielen** ein - ebenso zum **Garteln, Gemüse- und Kräuteranbau im Hochbeet**. Ein **Brunnen** steht zur Gartenbewässerung zur Verfügung.

Eine **ehemalige Werkstatt** mit einem Art **Erdkeller**, eine ehemalige **Outdoorküche** wollen wachgeküsst werden.

Ein **verglaster Pavillon** kann mit **Liebe und Geschick zu neuer Pracht** erstrahlen.

Ein **ehemaliges Ausgedinge** könnte als **Gästewohneinheit** dienen und **rundet dieses Gesamtpaket ab**.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3134569?accessKey=69d9>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur:

Mistelbach liegt gleich nebenan. Wien ist über die **Nordautobahn A5 in ca. 35 Autominuten** erreichbar. Es gibt auch **öffentliche Verkehrsanbindungen nach Wien** - für Pendler ideal.

Die nächste **Autobushaltestelle** liegt **ca. 300 m** entfernt.

Lanzendorf grenzt direkt an Mistelbach und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Ämter, Banken und das Landesklinikum Mistelbach, sowie zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, Shops.

Freizeitgestaltung ist durch zahlreiche Rad- und Wanderwege, Fußball- Tennisclub, Weinviertler Freibad, Kultur etc. gegeben. Es macht Spaß im Weinviertel zu Leben - hohe Lebensqualität!

Freue mich auf Ihre Anrufe unter **M +43 664 8385891 oder E-Mail an karin.jama@sreal.at** und ein Kennenlernen!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap