

TIP TOP EINFAMILIENHAUS



Hauptbild

Objektnummer: 2434_2152

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldsdorfer Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	125,00 m ²
Nutzfläche:	186,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	64,00 m ²
Kaufpreis:	410.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang STERN

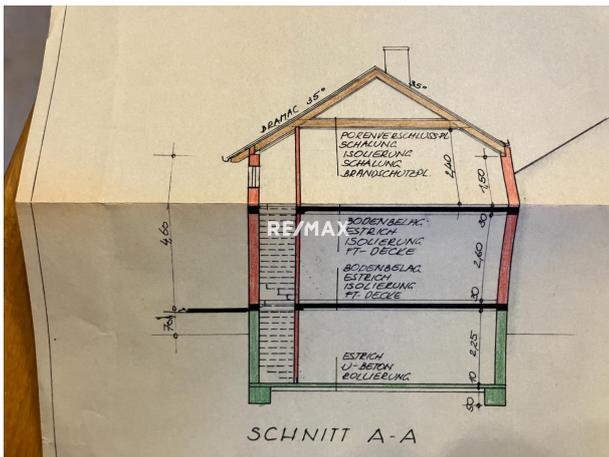
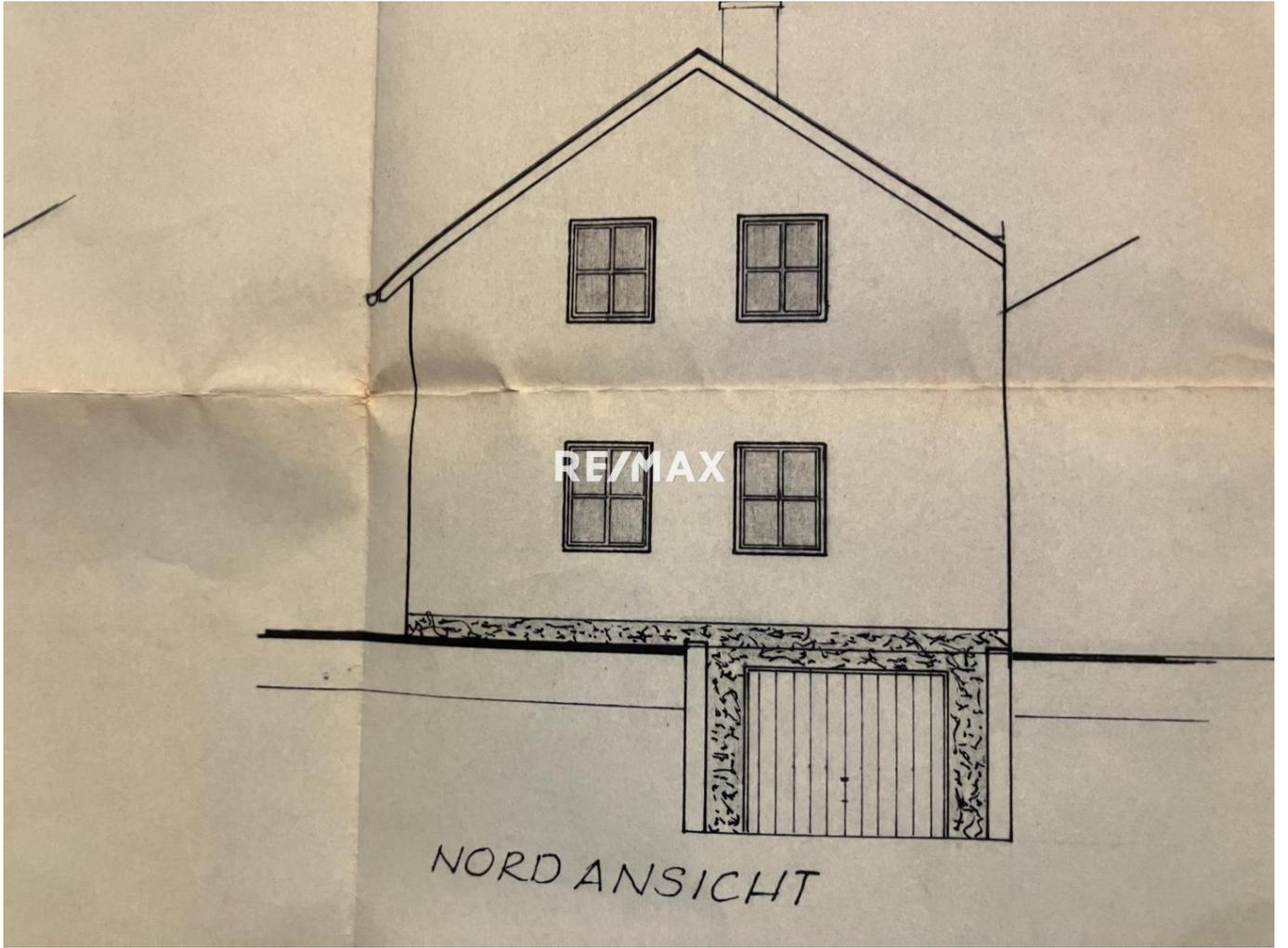
RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat











Objektbeschreibung

Exposé – „TIP TOP“ Einfamilienhaus in Maria Lanzendorf

Perfekte Lage – Perfekter Zustand – Perfekter Start in ein neues Zuhause

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus trägt seinen Namen „TIP TOP“ vollkommen zu Recht: Jeder Bereich wurde kontinuierlich gewartet, saniert, gestrichen oder erneuert. Selten investieren Eigentümer so viel in ihre Immobilie, um sie in einem nahezu makellosen Zustand an die nächsten Bewohner zu übergeben.

Lage – zentral, ruhig & verkehrsgünstig

Das Haus befindet sich im Herzen von Maria Lanzendorf – zentral und dennoch äußerst ruhig. Die Straße wird demnächst zur Sackgasse umgestaltet, wodurch die Wohnqualität weiter steigt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten sowie Bus- und Bahnverbindungen sind in wenigen Minuten bequem erreichbar, wodurch das Objekt auch für Pendler besonders attraktiv ist.

Bequem parken – mehrere Fahrzeuge möglich

Komfort steht hier an erster Stelle:

Mit der Funkfernbedienung öffnen Sie das elektrische Schiebetor und fahren direkt in den Garten ein. Von dort gelangen Sie über das neue, elektrische Garagentor (Antrieb 2025) in die Garage und direkt in den Keller des Hauses.

Mehrere Fahrzeuge können problemlos auf dem Grundstück abgestellt werden – ideal für Familien oder Besucher.

Erdgeschoss – Wohnen mit Komfort & Atmosphäre

Der gepflegte Garten führt Sie in den Vorraum mit Garderobe. Hier befinden sich eine Toilette, ein Waschbecken sowie die Waschmaschine (im Haus verbleibend).

Die 2024 erneuerte, funktionelle Küche grenzt unmittelbar an den großzügigen 38 m² Wohnbereich, der durch einen imposanten Kachelofen zusätzlich beheizt wird und für behagliche Wärme sorgt.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die teilweise überdachte 16 m² Terrasse – perfekt für gemütliche Stunden im Freien. Der Garten bietet zudem ausreichend Platz für den Einbau eines Pools.

Dachgeschoss – Rückzug und Wohlgefühl

Im Obergeschoß befinden sich:

- ein 18 m² Zimmer (ideal als Büro oder Kinderzimmer),
- ein 12 m² Schlafzimmer mit anschließendem Schrankraum und kleiner Loggia,
- ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC,
- ein angenehm großer Vorraum,
- ein praktischer Abstellraum (ca. 9 m²),
- sowie der Zugang zum 2020 speziell gedämmten (15 cm) Spitzboden.

Technik – modern, sicher & durchdacht

Das Haus ist technisch in einem sehr guten Zustand und bietet:

- Gaszentralheizung über Radiatoren
- Vollwärmeschutzfassade
- Fenster teilweise mit elektrischen Jalousien & Insektenschutz
- Alarmanlage
- Safe
- automatische Gartenbewässerung
- Glasfaseranschluss
- SAT-Anlage, Telefonleitung
- Starkstrom
- mehrere Kamine
- Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Wasserentkalkungsanlage
- Eternit-Doppeldeckung (Rhombus-Schablone)

Betriebskosten kalt: € 135,- pro Monat

Die Liegenschaft ist sofort bezugsbereit. Der Energieausweis wurde bereits beauftragt.

Verkauf – DAVE Bieterverfahren

Der Verkauf erfolgt im RE/MAX DAVE Bieterverfahren, Startpreis € 410.000.

Bitte melden Sie sich auf remax-vital.at unter der Objektnummer 2434/2152 über „Termin reservieren“ für Ihren Wunschtermin an.

Besichtigungstermine:

1. Samstag, 13.12.2025, 09:00–12:00 Uhr

2. Sonntag, 14.12.2025, 10:00–12:00 Uhr

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.