ACHTUNG SONDERAKTION - NEUE Doppelhaushälfte in Maria Lanzendorf

2434-1896_Vorderansicht

Objektnummer: 2434_1896

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,00 m²
Nutzfläche:	228,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A+ 36,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	625.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Josef LEITNER

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

RE/MAX
6

RE/MAX

RE/MAX

Wohnzimmer	41,85 m²
Terrasse	12,05 m²
Küche	7,40 m²
Vorzimmer	6,48 m²
Technikr.	2,13 m²
WC/DU	4,63 m2
Abst.	1,97 m2
Gesamt	**76,59 m²**

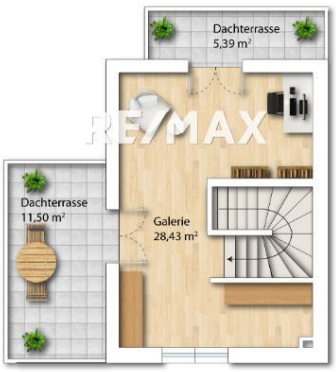
Alle Angaben sind Circa-Angaben

Schlafzimmer 1	16,47 m²
Schlafzimmer 2	14,01 m²
Schlafzimmer 3	10,11 m²
Umkleideraum	4,84 m²
Flur	6,76 m²
Bad	7,52 m²
Abst./WC	1,47 m²
Balkon	4,92 m²
Gesamt	**66,1 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben

Dachterrasse	5,39 m²
Dachterrasse	11,50 m²
Galerie	28,43 m²
Gesamt	**45,32 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Maria Lanzendorf bei Wien! Diese neu errichtete, exklusive Doppelhaushälfte bietet modernen Wohnkomfort auf drei Ebenen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 154 m² und einem kleinen Garten. Die Nord-Süd-Ausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Raumaufteilung:
Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges Vorzimmer. Rechter Hand befindet sich eine Dusche mit WC und der Technikraum. Geradeaus weiter gelangen Sie in das beeindruckende Wohn-Esszimmer und die integrierte Küche. Die teilweise bodentiefen Fenster sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die beiden Terrassen, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignen.
Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, wobei der Master-Bedroom mit einem eigenen Umkleideraum und Balkon punktet. Ein zusätzlicher Abstellraum sowie ein Badezimmer mit WC komplettieren diese Etage, die perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie zugeschnitten ist.
Das Dachgeschoss besticht mit einem großzügigen Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice, Fitnessraum etc. nutzen lässt.
Zwei großzügige, komfortable Terrassen bieten einen tollen Ausblick zum Mödlinger Hausberg „Anninger“ und laden zum Verweilen ein.

Zwei eigene Autoabstellplätze stehen Ihnen vor dem Haus zur Verfügung!
Der Außenbereich ist fertiggestellt.

Ausstattung und Heizung:
Das Haus wird erweitert belagsfertig übergeben, wodurch Sie die Möglichkeit haben, die Innenausstattung nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Auf Wunsch ist auch eine schlüsselfertige Ausstattung verfügbar, um Ihnen den Einzug so angenehm wie möglich zu gestalten. Es wurden bereits die Außenanlagen fertiggestellt, die Terrassenbeläge und der Parkplatz fertiggestellt.
Das Haus wird über eine Fußbodenheizung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Aufbereitung des Warmwassers erfolgt ebenfalls über die LWWP.

Lage:
Die Immobilie befindet sich in der begehrten Gegend von Maria Lanzendorf und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten in der Umgebung.

Fazit:
Diese moderne Doppelhaushälfte vereint zeitgemäßes Wohnen mit durchdachtem Design und hochwertigen Materialien. Genießen Sie die Vorzüge eines neuen Zuhauses in einer attraktiven Lage.

Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Wohnangebot zu überzeugen.

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.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	36.7 kWh/(m²a)
Klasse	A+
Heizwärmebedarf:	
Faktor Gesamtener gieeffizienz:	0.77
Klasse Faktor Ges amtenergieeffizienz :	A

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.