

# \*\*\*RESERVIERT\*\*\* Moderne Doppelhaushälfte in Wien Nähe – Fixpreis vor Baubeginn!

2326 Lanzendorf, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: F5-22-101/DHH-02



Wohnfläche ca.: **121 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **489.000 EUR**



## \*\*\*RESERVIERT\*\*\* Moderne Doppelhaushälfte in Wien Nähe – Fixpreis vor Baubeginn!

Objekt ID	F5-22-101/DHH-02
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	2326 Lanzendorf Niederösterreich
Wohnfläche ca.	121 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	17,43 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	120 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2022
Heizwärmebedarf (HWB) Klasse	B
Gesamtenergieeffizienz Klasse	A
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Garten, Gäste-WC, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MwSt. 3 % des Kaufpreises
Kaufpreis	489.000 EUR



# Objektbeschreibung

Sie möchten sich Ihren Traum vom Wohnen in ruhiger Siedlungslage verwirklichen?

Dann bietet dieses moderne Doppelhaus mit durchdachten Grundrissen auf etwa 121 m<sup>2</sup> belagsfertiger Wohnnutzfläche die passende Gelegenheit.

Der geräumige Eingangsbereich bietet Platz für Stauraum und führt Sie, vorbei an Gäste WC und Technikraum, in den offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich mit angrenzender Terrasse und Garten.

In der oberen Etage, welche Sie über die Treppe mit Eichenstufen betreten, befinden sich neben dem etwa 20 m<sup>2</sup> großen Elternschlafzimmer – mit begehbarem Kleiderschrank – zwei weitere, ca. 11 m<sup>2</sup> große, Zimmer. Das raffiniert geplante Badezimmer hat ein großes Fenster und ausreichend Platz für Badewanne und eine große Dusche.

Als besonderes Highlight möchten wir hervorheben, dass hier nur 1 Doppelhaus inmitten eines bestehenden Siedlungsgebietes errichtet wurde.

In den Doppelhaushälften sorgen 3-fach verglaste Kunststoff-Alu Fenster für Helligkeit. Den Lichteinfall können Sie mittels elektrischer Raffstores, je nach Stimmung, regulieren. Die Luftwärmepumpe sorgt, dank Kühlfunktion, und in Verbindung mit der in allen Räumen installierten Fußbodenheizung, im Sommer für angenehmes Raumklima und für wohlige Wärme an kühlen Tagen.

Ihr neues Zuhause soll Ihren individuellen Wohnstil beginnend bei den Böden, bis hin zu den Wandfarben abbilden. Aus diesem Grund werden diese Häuser ausschließlich belagsfertig angeboten.

Gerne unterstützen wir Sie dabei, Ihr neues Haus zu Ihrem persönlichen Zuhause werden zu lassen - fragen Sie einfach nach dem Schlüsselfertig Paket.

Im Kaufpreis sind die beiden Stellplätze, die Aufschließungskosten, die Anschlusskosten und die Ergänzungsabgabe enthalten.

Sichern Sie sich jetzt noch Ihren Fixpreis vor Baubeginn!

Nicht alle unserer Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen! Um unser vollständiges Portfolio sehen zu können, besuchen Sie gerne unsere Homepage unter [www.faktor5.at](http://www.faktor5.at). Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber, ersuchen wir Sie bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur bei vollständigen Kontaktdaten, die Adresse der Immobilie bekanntgeben dürfen.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Bei dem verwendeten Bildmaterial handelt es sich tlw. um Symbolbilder oder Visualisierungen.

Gem. § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, und ein



wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber besteht, welches sich durch regelmäßige geschäftliche Verbindung ergibt.

Wir weisen weiters darauf hin, dass die Faktor 5 über einen Exklusivauftrag für die Vermittlung dieses Projektes verfügt.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzerklärung) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

## Ausstattung

- Heizung und Warmwassererzeugung mittels modernster Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Aludeckschale
- Sonnenschutz Raffstores, elektrisch bedienbar mittels Funk
- Terrasse
- zwei Stellplätze



## Lage

Sie wohnen gerne im Grünen, in ruhiger Siedlungslage und schätzen dennoch die Nähe zu Wien? Beides vereint diese Doppelhaushälfte in Lanzendorf. Die Schnellbahn bringt Sie in 17 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Ruhe und Erholung im Grünen sowie die Möglichkeiten zur attraktiven Freizeitgestaltung. Ob Golf, Fußball, Tennis, Radfahren oder reiten – all das finden Sie hier. Der nahegelegene Schlosspark Laxenburg lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder zum Bootfahren ein. Oder entspannen Sie lieber in der wenige Kilometer entfernten Therme Wien mit angrenzendem Kurpark? Ihren Möglichkeiten sind hier kaum Grenzen gesetzt.

Regionale Hausmannskost, Top-Weine und Ausblick ins Grüne genießen Sie in den zahlreichen umliegenden Heurigenbetrieben. Abwechslungsreiche Kulinarik sowie eine mannigfaltige Auswahl an Geschäften aller Art finden Sie in der nicht weit entfernten SCS. Kindergarten, Volks- und Mittelschule befinden sich direkt im Ort.





Titelbild



Bild



Bild



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer





Badezimmer





# Grundriss

Erdgeschoss





# Grundriss

Obergeschoss

