



#0001007717

***** Schnäppchen*** Preisreduzierter Fixpreis !!! Gepflegte,
vielseitig nutzbare Liegenschaft in Maria Lanzendorf !**

2326 Maria Lanzendorf



Kaufpreis: 650.000,00 €
Wohnfläche: 220,00 m²
Zimmer: 6

IHR BETREUER



Walter Haider
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
walter.haider@riv.at
+43 664 60 517 517 98





BESCHREIBUNG

*** Gelegenheit *** Preisreduzierter Fixpreis !!!
Liegenschaft in Maria Lanzendorf bei Schwechat!
Haus, Nebengebäude und eine Halle mit vielen Möglichkeiten!

Vierkanthof nahe dem Ortskern.

Bereits beim Betreten des Hauses merkt man die gemütliche Atmosphäre und die Liebe die dieses Haus beherbergt. Über den geschmackvoll gestalteten Eingangsbereich gelangen Sie in das Herzstück des Hauses, dem lichtdurchflutetem, gemütlichen Wohn- und Essbereich mit anschließender neuwertiger großer Wohnküche mit Essplatz, wo Sie Ihre Familie und Freunde mit vielen leckeren Köstlichkeiten verwöhnen können. Weiters befindet sich im Erdgeschoss das große Wohlfühlbadzimmer mit Dusche, Badewanne und ein WC.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoß dort befinden sich 2 Schlafzimmer, die Aufstockung vom Obergeschoss erfolgte ca. 1975.

Die Wohnfläche beträgt ca. 140 m² - Teil links

Das Haus hat einen Teilkeller mit ca. 20 m², welcher als Heizraum genutzt wird. Beheizt wird die Immobilie mittels Gas Zentralheizung.

Das Haus wurde vor ca. 5 Jahren saniert, Fenster, Dach usw.

Der rechte Teil mit ca. 80 m² Nutzfläche wird jetzt als Wirtschaftsraum genutzt und wurde laut Bauplan 1910 in Ziegelmassiv errichtet und ist sanierungsbedürftig.

Ein ehemaliger Heuriger im Innenhof links mit ca. 100 m² Nutzfläche, eine Werkstatt mit ca. 20 m², eine große Lagerhalle mit ca. 300 m² mit Zufahrt von Rückwärts (Servitut) und ein gepflegter Innenhof sowie ein Brunnen mit Nutzwasser ergänzen diese Liegenschaft.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus	Wohnfläche	220,00 m ²
Nutzung	Wohnen	Nutzfläche	794,00 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Grundfläche	1.110,00 m ²
Baujahr	1910	Kellerfläche	20,00 m ²
Heizung	Zentralheizung: Gas	Gartenfläche	ca. 316 m ²

FLÄCHEN

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	29.10.2023
Gültig bis	28.10.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	253,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	3,19
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Toiletten	4
Schlafzimmer	4

MERKMALE

Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, Internetanschluss	Fußboden	Fliese, Laminat
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Teilunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne
Kücheneinrichtungen	Wohnküche		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	650.000,00 € exkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	650.000,00 € exkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Maria Lanzendorf liegt direkt vor den Toren Wien und bietet eine ideale Anbindung an die Bundeshauptstadt.

Hier finden Sie die Ruhe und Schönheit des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Großstadt verzichten zu müssen.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG Teil links](#)

[Grundriss EG Teil rechts](#)

[Grundriss OG Teil Links](#)

[Lageplan](#)

