



#0001007717

***** Gelegenheit nahe Schwechat*** Gepflegte, vielseitig nutzbare Liegenschaft in Maria Lanzendorf !**

2326 Maria Lanzendorf



Purchase price: 630.000,00 €

Living Area: 220,00 m²

Rooms: 6



YOUR CUSTODIAN



Walter Haider

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

walter.haider@riv.at

+43 664 60 517 517 98





DESCRIPTION

*** 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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1910
Heating	Central Heating: Gas

AREAS

Living Area	220,00 sqm
Usage Area	794,00 sqm
Base Area	1.110,00 sqm
Cellar Area	20,00 sqm
Garden Area	ca. 316 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	29.10.2023
Valid until	28.10.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	253,00
HWB Class	 G
fGEE Value	3,19
fGEE Class	 E

SEGMENTATION

Total Rooms	6
Bathrooms	2
Toilets	4
Bedrooms	4

FEATURES



**Maklerservice & Bewertung**

Additional rooms and areas	Guest Toilet	Exploitation	Common developed
Connections	TV, Internet Connection	Floor	Flagstone, Laminate
Construction	Massive Construction	Furnished	Partially furnished
Cellar	Partial cellar	Sanitation	Show, Bathtub
Kitchen	Open Kitchen		



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	630.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	630.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Grundriss EG Teil links](#)

[Grundriss EG Teil rechts 1_001](#)

[Grundriss OG Teil Links 1_001](#)

[Lageplan 1_001](#)

