

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Anfrage und unterbreiten Ihnen heute unser aktuellstes Angebot. Bilder sagen mehr als 1000 Worte, allerdings ersetzt nichts den Eindruck vor Ort. Vereinbaren Sie bei näherem Interesse so bald wie möglich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass Ihnen diese Objekt erstmals durch uns bekannt gemacht wurde. Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte, haftet der Angebotsempfänger für die Vermittlungsprovision.

Alle Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für diese übernehmen wir keine Haftung.

Bitte zögern Sie nicht, sich bei weiteren Fragen an mich zu wenden.

Wir sind gerne für Sie tätig!

2821 Lanzenkirchen | Wohnung | Objektnummer: 17463

# Ruhig, hell und bestens aufgeteilt!



Ihr Ansprechpartner

**Karl Popp, MSc**

Vertriebsleitung Wien Süd

+43 660 155 1964

| [karl.popp@goldenhome.at](mailto:karl.popp@goldenhome.at)

| [www.goldenhome.at](http://www.goldenhome.at)

## Ruhig, hell und bestens aufgeteilt!



### Lage

Tolle Ruhelage am Rande von Lanzenkirchen. Busstation in zwei Minuten erreichbar, mit dem Auto in weniger als 10 Minuten in Wiener Neustadt.

Vor der Tür liegt die schönste Natur, wandern, Radfahren, spazieren gehen entlang der Leitha macht viel Freude. Die Infrastruktur ist gut, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung alles vorhanden.

### Beschreibung

#### **Westseitiges Wohnzimmer, Küche und Loggia - Abendsonne inbegriffen!**

Die Zimmer sind alle vom zentralen Vorzimmer begehbar, die Küche wurde voriges Jahr erst erneuert und mit **hochwertigen Geräten** wie Induktionsherd und selbstreinigendem Backrohr komplett neu eingerichtet. Über das **großzügige Wohnzimmer** kommen Sie auf die **Loggia**, auf der Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen können. Das Hauptschlafzimmer, wie auch das Büro- oder Kinderzimmer, sind hell und freundlich und auch im Badezimmer ist ein Fenster. WC und Bad sind natürlich getrennt. In dieser Wohnung wurde auch an einen großzügigen Abstellraum gedacht.

Das Haus wurde **thermisch saniert**, neue Fenster, Eingangstüren und Fassade wurden dabei erneuert. Falls Sie eine Klimaanlage einbauen wollen, die Genehmigung ist schon da, nach der thermischen Sanierung sah der Besitzer aber die Notwendigkeit nicht mehr. Die neuen Fenster sind, sowie die Tür zur Loggia, alle versperrbar und daher auch kindersicher. Die Eingangstür hat noch ein zusätzliches Sicherheitsschloß.

Zur Wohnung gehört ein mit 10m<sup>2</sup> sehr großer Kellerraum, sowie **zwei überdachte Parkplätze** im Carport, das erst vor einem Jahr errichtet wurde. Gemeinschaftskeller und Fahrradraum sind ebenfalls vorhanden. Sämtliche Türen, von der Eingangs- und Wohnungstür, über Keller, Abfallraum werden alle mit dem gleichen Schlüssel gesperrt.

Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie **jetzt** Ihren exklusiven und unverbindlichen Besichtigungstermin unter 0660 1551964



Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 86 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 10 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	möbliert
Loggiafläche:	ca. 8 m <sup>2</sup>	Heizung:	Kamin
Stellplatzfläche:	ca. 40 m <sup>2</sup>		
		Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Etage:	2. Etage	Bauart:	Neubau
Zimmer:	3	Zustand:	teilsaniert
Bäder:	1		
WCs:	1		
Abstellräume:	1		
Loggien:	1		
Stellplätze:	2		

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Laminat		
Befeuernung:	Elektro, Holz	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
Räume:	WG geeignet	Stellplatzart:	Carport
		Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	188.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos



Küche



Essplatz



Schlafzimmer



Badezimmer



Zweites Zimmer



# Lage

2821 Lanzenkirchen

