

Nahe Wien: Entspanntes Wohnen

2326 Maria-Lanzendorf, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 3384



Wohnfläche ca.: **74,94 m²** - Zimmer: **2**



Nahe Wien: Entspanntes Wohnen

Objekt ID	3384
Objekttyp	Wohnung
Adresse	2326 Maria-Lanzendorf Niederösterreich
Etage	EG
Wohnfläche ca.	74,94 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Loggien	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Heizwärmebedarf (HWB)	107,36 kWh/(m ² ·a) (Klasse D)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1,83 (Klasse D)
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Südost, Dusche, Fahrradraum, Fliesenboden, Kabel-/Sat-TV, Loggia, Massivbauweise, Neubau, Parkettboden, Separates WC, Teilmöbliert, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Kosten netto	242,58 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	16,65 EUR
Monatliche Kosten brutto	259,23 EUR
Sonstige Kosten netto	76,13 EUR



Betriebskosten netto	166,45 EUR
Betriebskosten MwSt.	16,65 EUR
Preis	auf Anfrage



Objektbeschreibung

Komfortable Wohnung mit Loggia

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Maria-Lanzendorf, Niederösterreich! Diese großzügige Eigentumswohnung im Erdgeschoss (Halbstock) bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables Zuhause wünschen. Die Wohnung ist die perfekte Gelegenheit, um in eine beliebte Gegend zu investieren.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 74,94 m² bietet diese Wohnung reichlich Platz für Sie und Ihre Lieben. Sie verfügt über zwei geräumige Zimmer, die Ihnen neben einem gemütlichen Wohnbereich auch genügend Platz für ein Schlafzimmer, ein Büro oder ein Gästezimmer bieten. In der Wohnung ist derzeit keine Küche vorhanden, daher können Sie bei der Planung der Küche Ihren Ideen freien Lauf lassen. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen somit den idealen Rahmen, um Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Küche (Anschlüsse vorhanden)
- Zimmer
- Zimmer mit Loggia

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die angrenzende Loggia, die darauf wartet, liebevoll saniert zu werden, damit Sie anschließend die warmen Sommerabende in absoluter Ruhe genießen können. Kürzlich wurden das WC und das Badezimmer renoviert und mit neuen Fliesen versehen. Die Wohnung besticht durch eine Mischung aus Fliesen und Parkettböden, die ein ansprechendes Wohnambiente bieten. Die Beheizung der Immobilie erfolgt elektrisch über Elektrokonvektoren, die eine effiziente Wärmeübertragung gewährleisten und für ein angenehmes Raumklima sorgen. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieses Angebots. Mit einer Bushaltestelle und einem Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens angebunden und können bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden gelangen. Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung ist ausgezeichnet. In der Nähe finden Sie eine Apotheke, eine Schule, einen Kindergarten und einen Supermarkt, die alle Ihre täglichen Bedürfnisse erfüllen.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich noch heute diese einzigartige Wohnung in Maria-Lanzendorf. Ob als Eigenheim oder als Investitionsobjekt, diese Immobilie bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten.

[Hier kommen Sie zur 360 Grad Besichtigung.](#)

Grundbuchseintragung: Bei einem Kaufpreis unter 500.000 € entfällt derzeit die Grundbuchseintragungsgebühr. Bei einem höheren Kaufpreis von bis zu 2.000.000 € fällt nur für die Differenz über 500.000 € eine Eintragungsgebühr von 1,1 % an. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Voraussetzungen, wie Sie von dieser vorübergehenden Gebührenbefreiung profitieren können.



Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser Immobilie und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin!

*Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau **KOVACS Michelle** unter **050100-672 795***

oder m.kovacs@s-commerz.at gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund gesetzlicher Vorgaben nur Anfragen mit vollständigen Daten (Name, Wohnanschrift, Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Fall Auskünfte, Objektunterlagen und die genaue Liegenschaftsadresse weitergeben dürfen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!



Lage

- Ruhige Wohngegend in einer netten Gemeinde
- Umgeben von vielen Grünflächen
- Gute Verkehrsanbindung: Schnellstraße und Autobahn in der Nähe
- Ca. 20 Minuten Fahrzeit nach Wien, 15 Minuten Fahrzeit zur Shopping City Süd
- Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der näheren Umgebung
- In der Nähe von Feldern und Wäldern für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten
- Familienfreundliche Nachbarschaft mit Spielplätzen und Parks





Grundriss

Grundriss

