



#0001007717

## Gepflegte, vielseitig nutzbare Liegenschaft in Maria Lanzendorf !

2326 Maria Lanzendorf



Kaufpreis: 800.000,00 €

Wohnfläche: 220,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Walter Haider

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

walter.haider@riv.at

+43 664 60 517 517 98





## BESCHREIBUNG

Gepflegte Liegenschaft in Maria Lanzendorf bei Schwechat!  
Haus, Nebengebäude und eine Halle mit vielen Möglichkeiten!

Vierkanthof nahe dem Ortskern.

Raumaufteilung

Erdgeschoß:

Wohnküche mit Essplatz,  
Esszimmer und Wohnzimmer sowie das Badezimmer.

Obergeschoß:

2 Schlafzimmer

Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup> - Teil links, Teilkeller ca. 20 m<sup>2</sup> (Heizraum -  
Gas Zentralheizung). Das Haus wurde vor ca. 5 Jahren saniert, Fenster, Dach usw.

Der Teil rechts wurde laut Bauplan 1910 in Ziegelmassiv errichtet und ist sanierungsbedürftig  
und wird derzeit als Wirtschaftsraum (ca. 80m<sup>2</sup>) genutzt.

Ein ehemaliger Heuriger im Innenhof links mit ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, eine Werkstatt mit ca. 20  
m<sup>2</sup>, eine große Lagerhalle mit ca. 300 m<sup>2</sup> mit Zufahrt von Rückwärts (Servitut) und ein gepflegter  
Innenhof ergänzen diese Liegenschaft.

Fordern Sie gleich das unverbindliche Exposé mit der Adresse und Detailbeschreibung an.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

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

### FLÄCHEN

### ENERGIEAUSWEIS

#### Vorhanden

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

### 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	800.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	800.000,00 € inkl. 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](#)

