

## Viel Platz und Charme in Südwestlage



Wohnzimmer

**Objektnummer: O2100162235**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2291 Lasseo
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

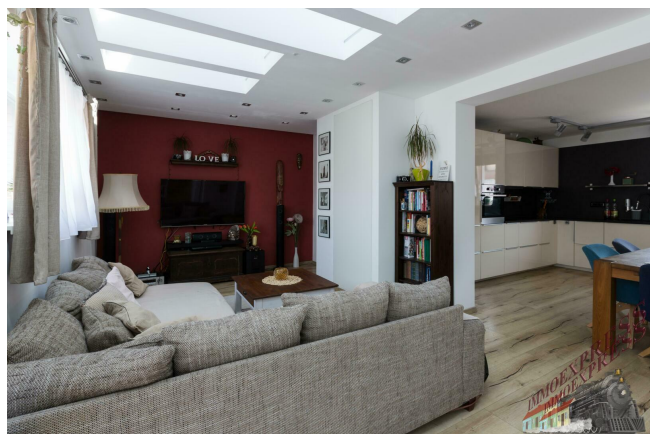
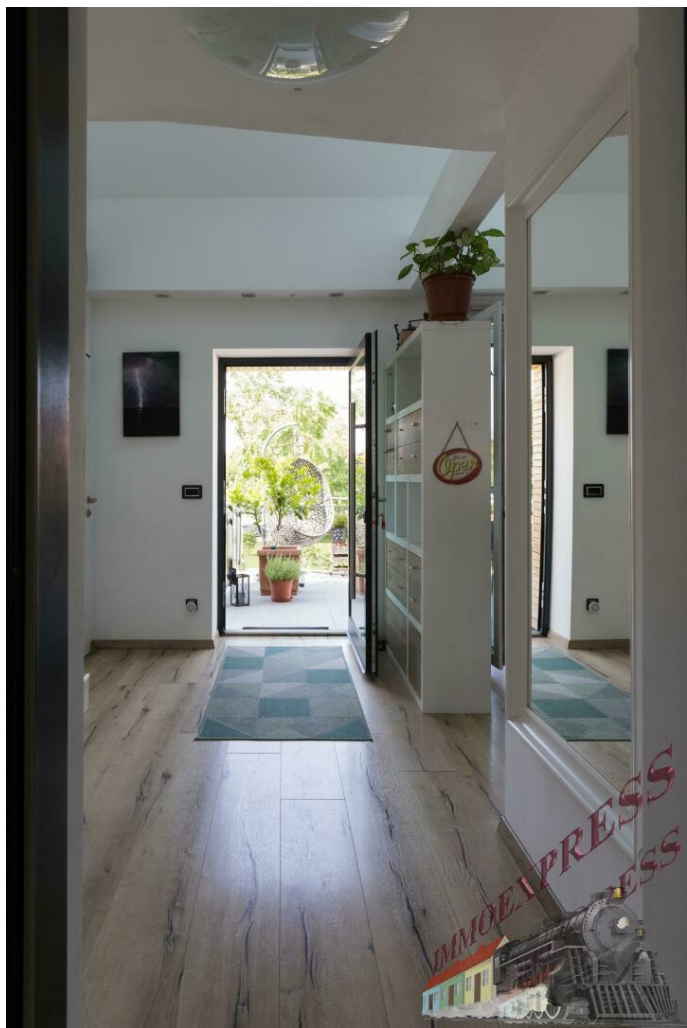
## Ihr Ansprechpartner

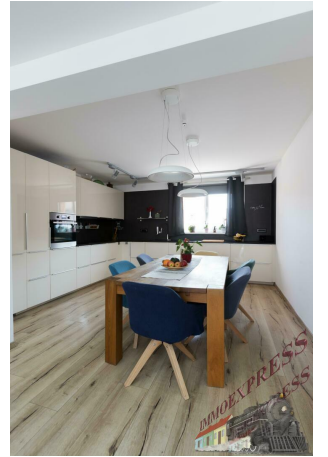
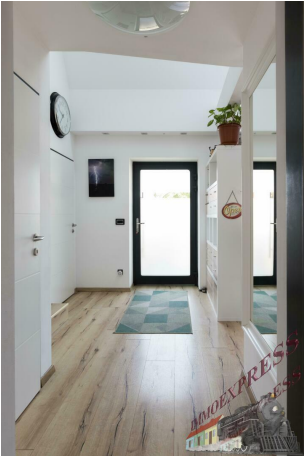
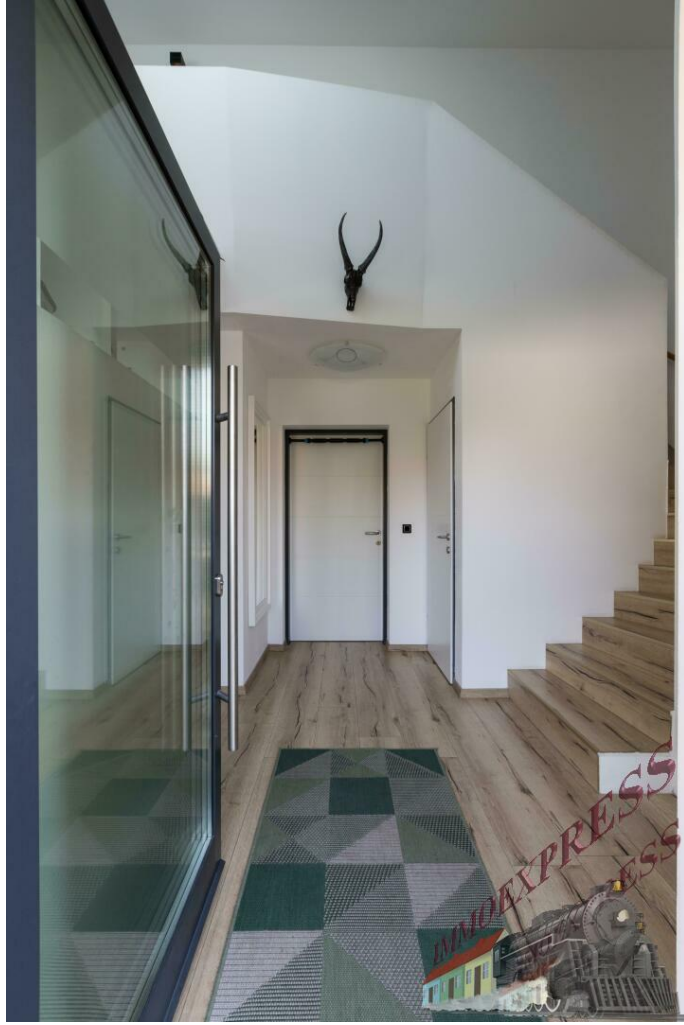


**Franz Zalesak**

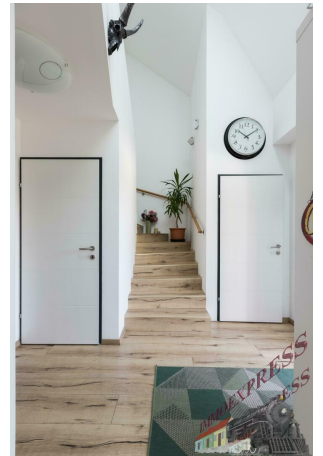
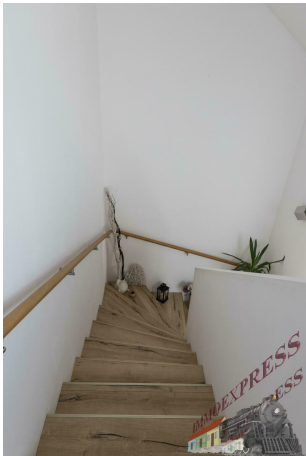
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4

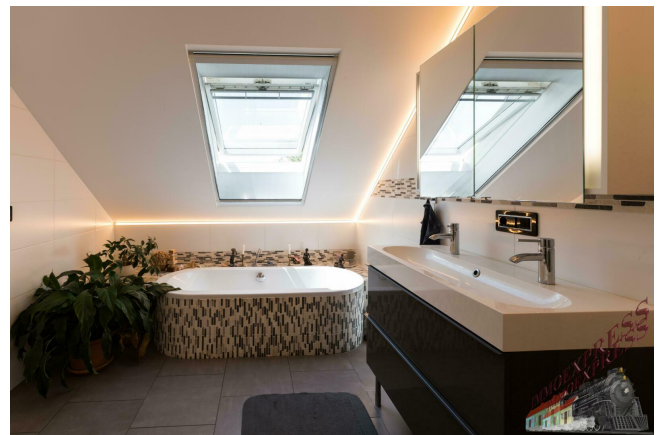




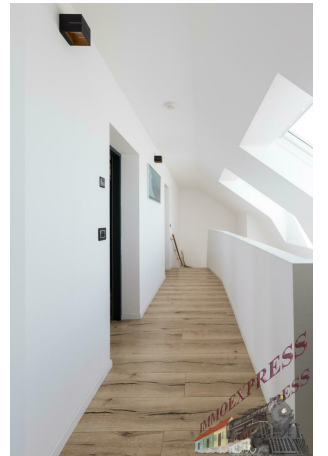
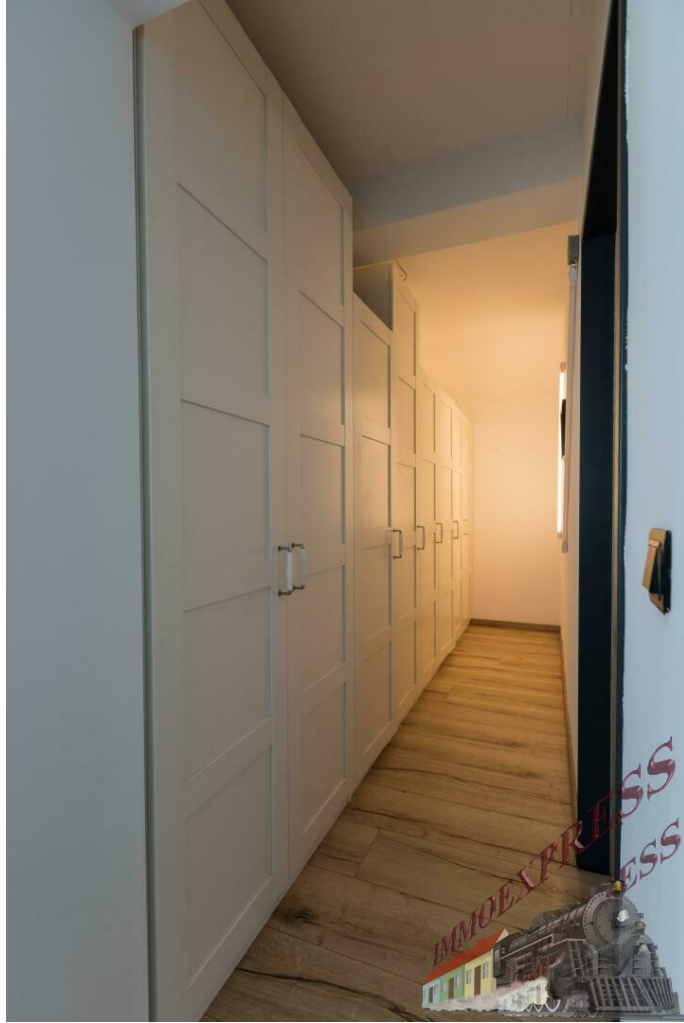


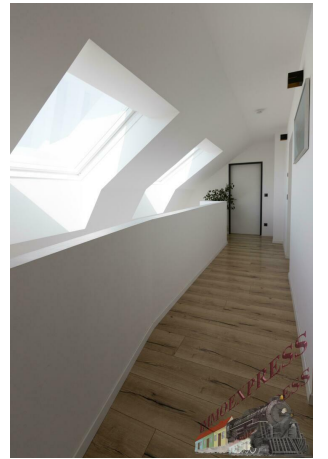














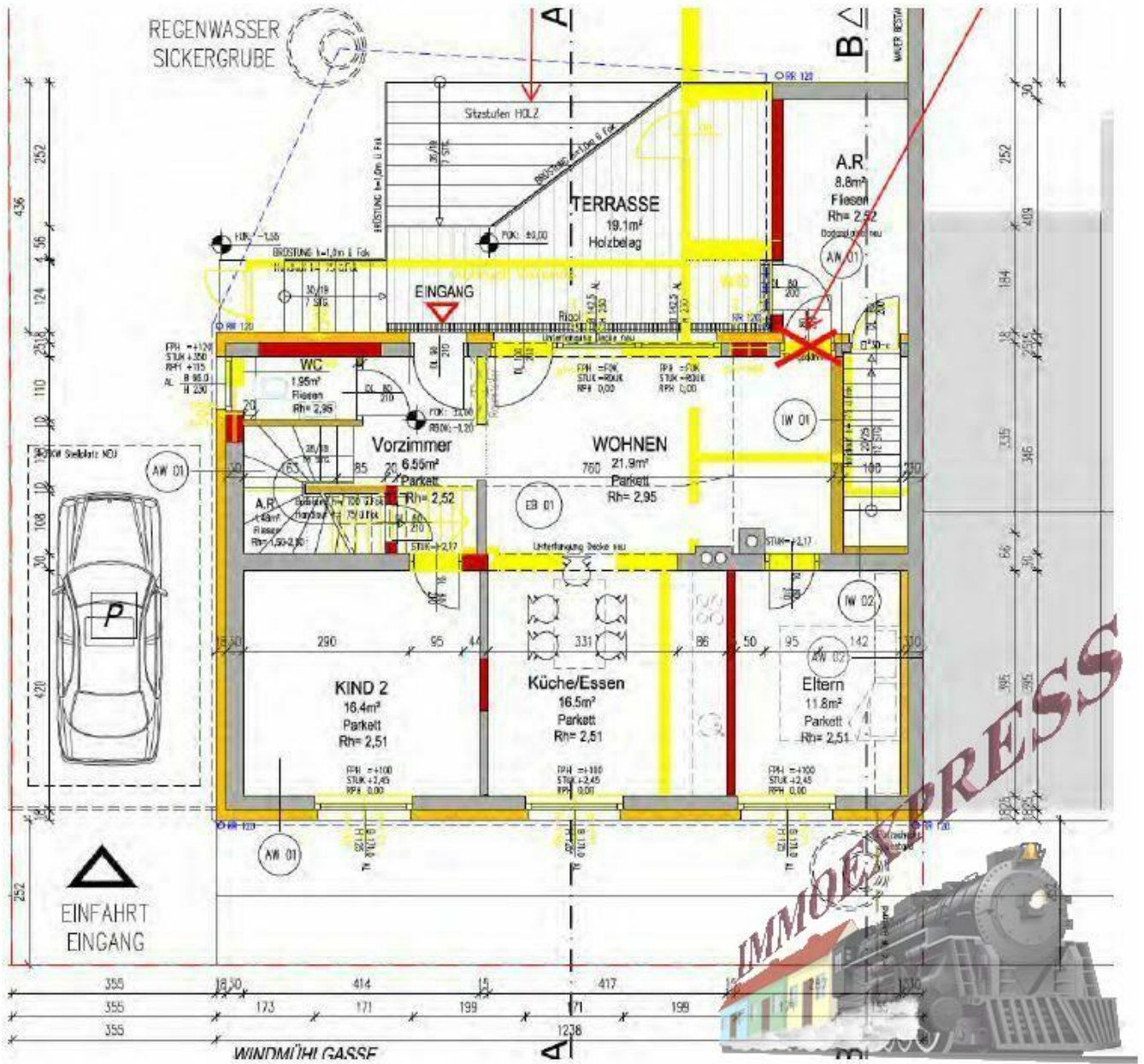




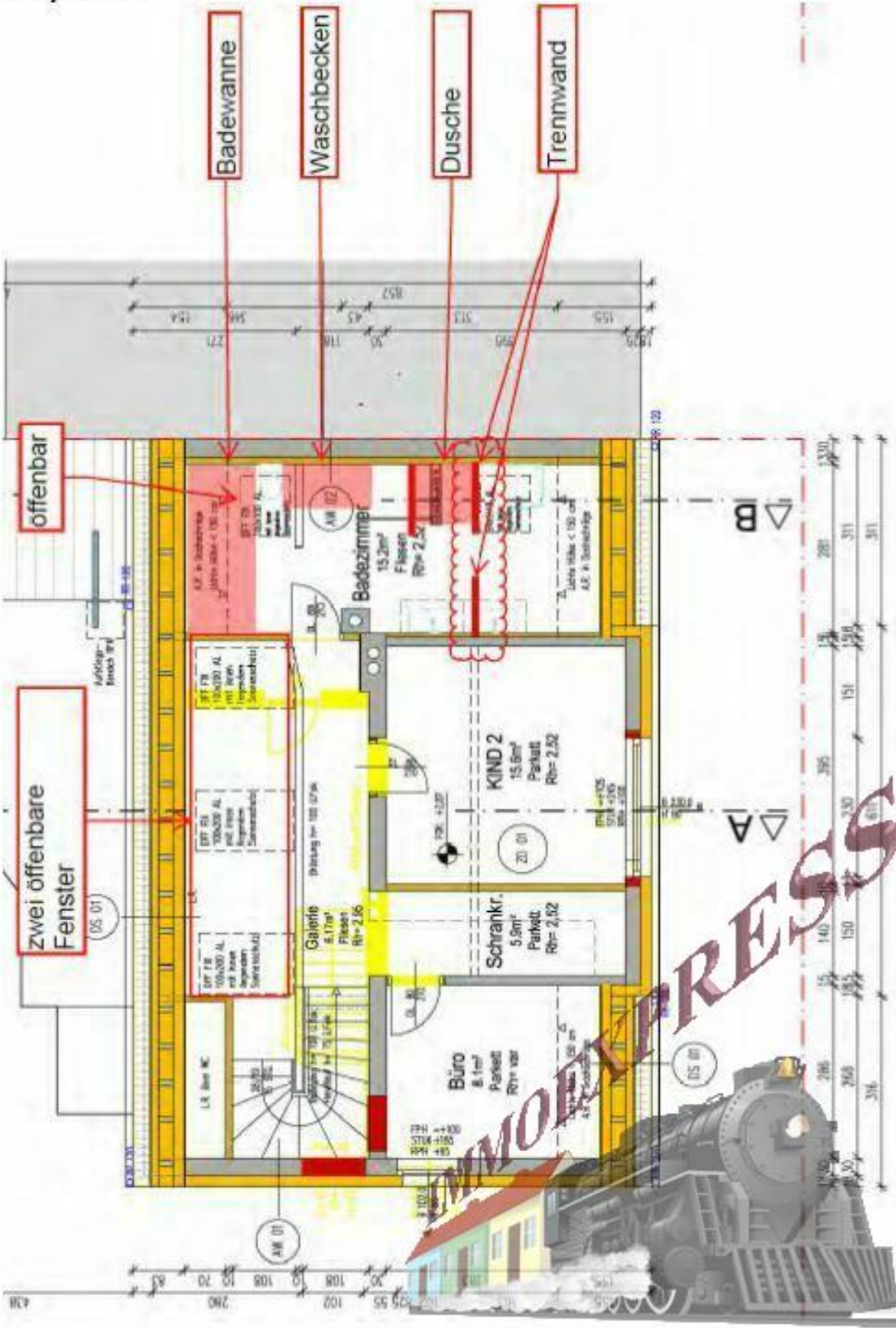


# Grundrisse (Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt)

## Erdgeschoss

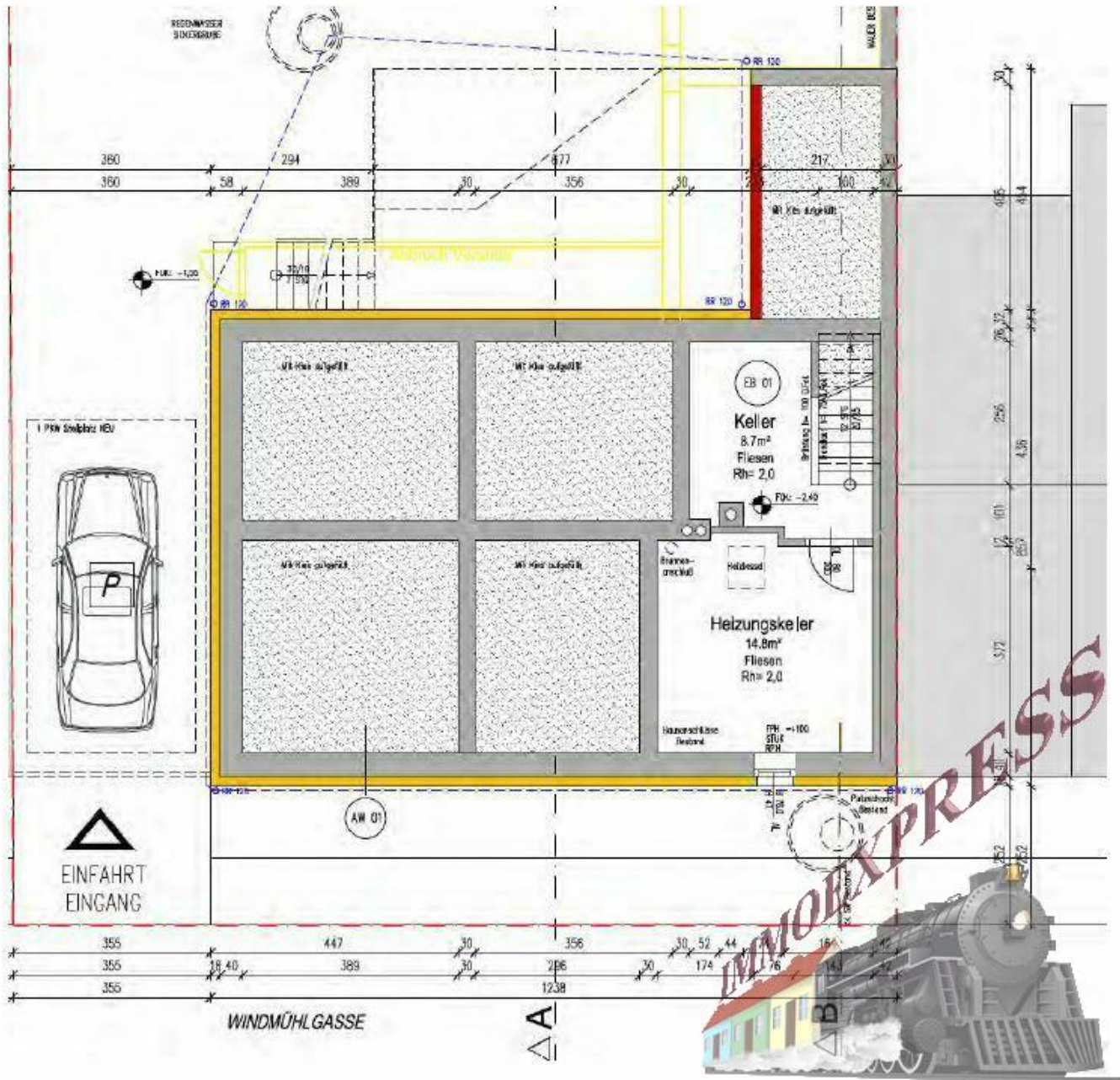


Dachgeschoss





# Kellergeschoss



# Schnitte



SCHNITT A-A



SCHNITT B - B

# Objektbeschreibung

## **Traumhaftes Einfamilienhaus mit viel Platz und Charme in ruhiger Südwestlage**

Diese Immobilie wird von meinem Kollegen Herrn Thomas Puschner betreut.  
Sie erreichen ihn unter +436769556619

Der Preis versteht sich als Fixpreis mit Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen.

### **Lage:**

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus auf insgesamt 640 m<sup>2</sup> Grund befindet sich in 2291 Lasee, Niederösterreich und besticht durch seine ruhige und sonnige Südwestlage. Die Umgebung bietet alles, was man zum Leben braucht, und die Region lädt zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein.

### **Beschreibung der Baulichkeiten**

Auf der Liegenschaft befindet sich ein in Massivbauweise aus Ziegel (ab EG) errichtetes eingeschobiges Wohngebäude in gekuppelter Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß. Das Gebäude ist teilunterkellert und in Stahlbeton ausgeführt. Der Hauszugang erfolgt gartenseitig über eine große Terrasse. Im Jahr 2015 wurde das Wohngebäude generalsaniert. Unter anderem wurde eine Fassaden- und Kellerdeckendämmung hergestellt, die Zwischenwände der Wohnräumlichkeiten versetzt und die Gebäudefassade komplett mit Lärchenholz verschalt. Der seitliche, vordere Grundstücksteil entlang des Hauses ist mit Betonplatten ausgelegt und dient als KFZ-Stellplatz. Die straßenseitige Zufahrt erfolgt über ein zweiflügeliges, mechanisch zu bedienendes Gartentor in Leichtmetall-Ausführung. Gartenseitig befindet sich die ehemalige Garage mit einem kleinen Holzschuppen in direktem Anschluss. Des weiteren ist ein gemauerter Unterstand zur Holzlagerung ausgeführt.

### **Hausbeschreibung:**

Das im Jahr 1972-1985 erbaute und 2015 generalsanierte Haus überzeugt mit seiner modernen Ausstattung und seinem gemütlichen Charme. Die Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet viel Platz für Familien oder Paare, die ein großzügiges Zuhause suchen.

### **Erdgeschoß: ca. 90,75 m<sup>2</sup>**

- Vorzimmer mit Treppe zum Obergeschoß
- Gäste-WC
- Abstellraum

- zwei Zimmer, die als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden können
- Wohnküche mit großem Esstisch und Ausgang auf die Terrasse

### **Obergeschoß: ca. 50,97 m<sup>2</sup>**

- Galerie
- zwei Schlafzimmer
- Ankleide
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Infrarotkabine (optional)
- Wäscheraum

### **Ausstattung:**

- Massivbau
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoß (außer WC und Gang) Zentralheizung, Heizung und Warmwasseraufbereitung über Festbrennstoffkessel, 2 große Pufferspeicher mit Fassungsvermögen von 780 l; die Pufferspeicher verfügen über je eine eigene Heizpatrone, sowie entsprechende Systeme für die Heizkreise
- Fernwärmeanschluss ist vorhanden, jedoch deaktiviert
- Loxone Smart Home System für die komplette Elektroinstallation und Heizung (Licht, Jalousien, Heizung mit Einzelraumregelung)
- Videogegensprechanlage mit Fernzugriff
- automatische Gartenbewässerung
- Warmwasserversorgung über Frischwasserstation an Pufferspeicher
- zwei Pufferspeicher mit jeweils 780 Litern
- hochwertige Einbauküche
- begehbare Wandschrank im Obergeschoß ohne Dachschrägen
- große Terrasse ca. 19 m<sup>2</sup> mit Blick in den Garten
- lichtdurchflutete Wohnküche
- Galerie mit Dachflächenfenster
- Teilkeller
- Stellplätze für weitere Fahrzeuge auf dem Grundstück

### **Nebengebäude:**

- ehemalige Garage mit Holzschuppen
- gemauerter Unterstand zur Holzlagerung

### **Grundstück:**

Das ca. 640 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz zum Entspannen und Spielen. Der gepflegte Garten mit ca. 400 m<sup>2</sup> Rasenfläche, Bäumen und Sträuchern lädt zum Verweilen ein.

### **Dieses Haus ist ideal für:**

- Familien mit Kindern
- Paare, die ein Zuhause mit viel Platz suchen
- Naturliebhaber, die die Ruhe suchen
- alle, die ein modernes und zugleich charmantes Haus schätzen

**Sie interessieren sich für dieses einmalige Angebot? Dann kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin! Thomas Puschner +436769556619 Der Verkäufer bittet um eine vorrangige Finanzierungszusage!**

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.