

## Geräumige Doppelhaushälfte - BELAGSFERTIG, nur 25 km von Wien entfernt



Haus A

**Objektnummer: 2275\_7186**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2291 Lassee
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	184,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

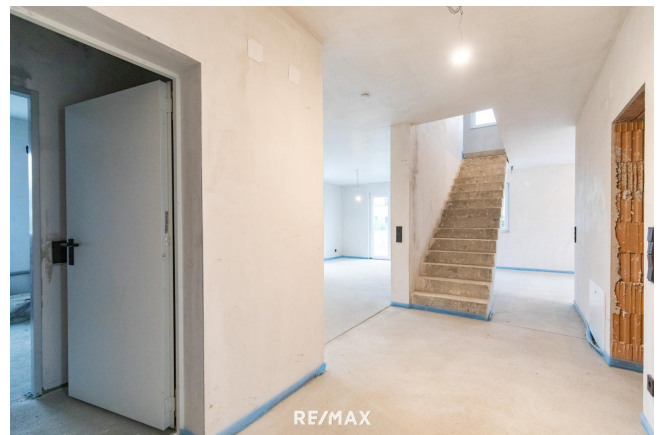


**Ildikó Lörintzy**

RE/MAX Limes  
Hauptplatz 18  
2460 Bruck an der Leitha























RE/MAX

## Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren WOHNTRAUM ! Geräumige Doppelhaushälfte in Lasee – Belagsfertig und nur 25 km von Wien entfernt Diese neu gebaute, BELAGSFERTIGE Doppelhaushälfte in unmittelbarer Nähe zur Wiener Stadtgrenze, bietet Ihnen eine ideale Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Sie haben freie Hand bei der Wahl des Bodenbelags und weiterer gestalterischer Details. So können Sie den Stil, die Materialien und Farben nach Ihren Vorlieben und Ihrem Lebensstil anpassen, um Ihr persönliches Traumhaus zu schaffen. Auf einem großzügigen Eckgrundstück in Lasee gelegen, teilt sie das Haus wie folgt auf:

ERDGESCHOSS: - Vorraum - großes Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten (Terrasse 15 m<sup>2</sup>) - Küche mit Essbereich - extra WC - Technikraum - Flur zur Garage - Garage für 2 PKWs (mit Fußbodenheizung) OBERGESCHOSS: - Stiege mit Gang - 1 Schlafzimmer mit großem Badezimmer und WC - 3 Schlafzimmer - Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

AUSSTATTUNG: - Luft-Wärmepumpe - Fußbodenheizung und Kühlung - 3-fach verglaste Fenster - Außenjalousien mit Insektenschutz - Betonkernaktivierung in Obergeschoss \*\*

Kaufpreis: 490.00,00 EUR/ BELAGSFERTIG HINWEIS: Es stehen insgesamt 2 Doppelhaushälften zur Verfügung. Die zweite Doppelhaushälfte ist diesem sehr ähnlich, jedoch nicht identisch. Selbstverständlich können Sie bei einer Besichtigung beide Objekt kennenlernen und vor Ort entscheiden, welche Hälfte für Sie passender wäre. LAGE und INFRASTRUKTUR: Das Doppelhaus befindet sich in einer äußerst familienfreundlichen Wohngegend mit umfassender Infrastruktur. Zwei Kindergärten, eine Volksschule sowie eine neue Mittelschule sind in unmittelbarer Nähe, während weiterführende Schulen wie Gymnasium, HAK/HASCH im nahegelegenen Gänserndorf zur Verfügung stehen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Bahnlinie Wien-Bratislava, mit dem Bahnhof Schönfeld-Lasee, liegt nur etwa 4 km entfernt und bietet eine schnelle Verbindung nach Wien und Bratislava. Für den täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Nähe eine Pizzeria, einen BILLA, eine Trafik, einen Friseursalon sowie eine Tierarztpraxis. Die Wiener Stadtgrenze ist ca. 25 km entfernt und somit gut erreichbar. Und - neugierig geworden? Kein Wunder, schließlich hat dieses Haus ja auch wirklich einiges zu bieten - und das alles zu erklären, würde den Platz hier sprengen. Darum: Senden Sie mir eine Anfrage oder nehmen Sie direkt Kontakt mit mir auf und ich werde Sie bestens beraten und Ihre Detailfragen beantworten. \*\*Deckenkühlung im Obergeschoss Im Obergeschoss sorgt eine integrierte Deckenkühlung (Betonkernaktivierung) für ein angenehmes Raumklima an heißen Tagen. Die Deckenkühlung nutzt die Masse der Betondecke, um überschüssige Wärme effizient abzuleiten und so für eine gleichmäßige und natürliche Kühlung zu sorgen. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Eigentümer und Gemeinde zur Verfügung gestellt wurden. Die vermittelnde Maklerin übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung. Weitere Informationen und Beantwortung Ihrer Fragen bei der Besichtigung. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Es besteht eine wirtschaftliche Naheverhältnis zum Eigentümer. FINANZIERUNG Wir bieten auch Auskunft über Finanzierungsmöglichkeiten! Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot? Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot

erstellt. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Es gelten die AGBs der Immobilienwirtschaft. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 45.0 kW  
mebedarh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse B

Heizwär

mebedar

f:

Faktor G0.73

esamten

ergieeffi

zienz:

Klasse A

Faktor G

esamten

ergieeffi

zienz:

Nur auf [remax.at](http://remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!