

# Traumhafter Bungalow, Nähe Wiener Neustadt in idyllischer Lage!

---

## Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



## Objektdaten

Objektnummer: 1760/240  
Adresse: Wiener Neustadt(Land); 2821 Lanzenkirchen  
Baujahr: ca. 1989  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 95,30  
fGEE: 1,14  
Fläche: ca. 95 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 794 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 3  
Heizung: Fernwärme, Stückholz (=Holzscheit), Solar, Zentralheizung, Konvektor/Radiator

## Preise

Kaufpreis: € 349.500,00  
Summe BK inkl. USt.: € 240,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Gediegenes Wohnen mit Carport im Bezirk Wiener Neustadt!

Dieser Bungalow befindet sich auf einem ca. 794 m<sup>2</sup> großen Grundstück und hat eine Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es noch im Keller Bereiche, welche sehr wohnlich eingerichtet wurden und als Fitness- bzw. Freizeitbereich gedient haben. Bei diesem Haus handelt es sich um ein wertbeständiges Holzblockhaus. Es verfügt über 3 Zimmer, großzügige Küche, 2 Badezimmer und einem Kellergeschoß. Klimaanlage vorhanden, Solaranlage vorhanden, Fernwärme vorhanden, Holzzentralheizung möglich. Sehr gutes Raumklima im Haus vorhanden. Wände auch mit Naturfarbe, teilweise weiß streichbar. Raumhöhe im EG ca. 2,80 m bzw. 2,60 m.

Grundstück: ca. 795 m<sup>2</sup>

#### Wohnflächen

EG: ca. 95 m<sup>2</sup>  
Keller: ca. 85 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>

#### Erdgeschoss:

Vom Eingangsbereich mit WC und Treppenabgang ins KG gelangt man ins sehr große Wohnzimmer (38,43 m<sup>2</sup>). Vom Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse kommt man einerseits in die Küche und andererseits über einen kleinen Vorraum zu den 2 Schlafzimmern und dem Badezimmer.

#### **Kellergeschoss:**

Hier befindet sich ein großer Raum mit fast 40 m<sup>2</sup> und weitere 4 Räume, einer davon ist das 2. Badezimmer. Aus einem der Kellerräume gelangt man über eine Treppe in den Garten.

#### **Dachgeschoss:**

Im Dachgeschoss könnte durch Aufstockung zusätzlicher Wohnraum bei Bedarf geschaffen werden (siehe Skizze Dachgeschoss). Dazu wird es in Kürze eine Skizze geben. Die Aufstockung müßte von der Käuferseite in Abstimmung mit dem Bauamt auf eigene Kosten beauftragt werden. Dabei würde eine zusätzliche Aufschließungsgebühr für Bauklasse II von ca. € 3.900,- anfallen. Zusätzlich für Wasser und Kanal eine Anschlußgebühr von ca. € 1.800,-.

#### Infrastruktur:

Im Ort Lanzenkirchen befinden sich einige Kindergärten, Volksschule und Mittelschule in der Nähe. Ein Kindergarten wird nur einige Gehminuten entfernt im September 2024 eröffnet. Ärzte, Apotheke, Supermärkte sind in der näheren Umgebung vorhanden. In ca. 23 Minuten erreichen Sie (mit dem Bus) den Hauptbahnhof Wiener Neustadt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung als auch die Anbindung mit dem PKW (über A2) ist sehr gut. Lanzenkirchen hat direkten Autobahnanschluss. Mit dem Auto sind Sie in ca. 30 Minuten in Wien.

#### Freizeitgestaltung:

Die Gegend in und um Lanzenkirchen herum bietet eine schier unendliche Vielfalt an Genüssen, Freizeitaktivitäten, Erholung und kulturellen Besonderheiten; Reitstall, Golfclub Linsberg-Lanzenkirchen, Golfclub Föhrenwald-Lanzenkirchen, Sportbad, Tennis, Joggen, Radfahren, Fitnessstudio, Bauernläden, Hofladen. Die Restaurants und zahlreichen Heurigen in der Umgebung zählen zu den besten. Speziell auch für Weinliebhaber ist die Gegend um Lanzenkirchen auch eine gute.

#### **Kaufpreis: Euro 349.500,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitales-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 95,3 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 1,14.

## **Weitere Bilder**



20240229-P1013075



20240229-P1013100



20240229-P1013128



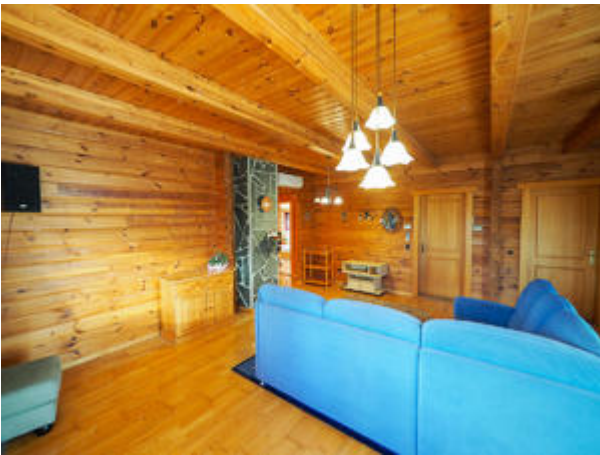
20240229-P1013099



20240229-P1013106



20240229-P1013101



20240229-P1013103





20240229-P1013107



20240229-P1013089



20240229-P1013111



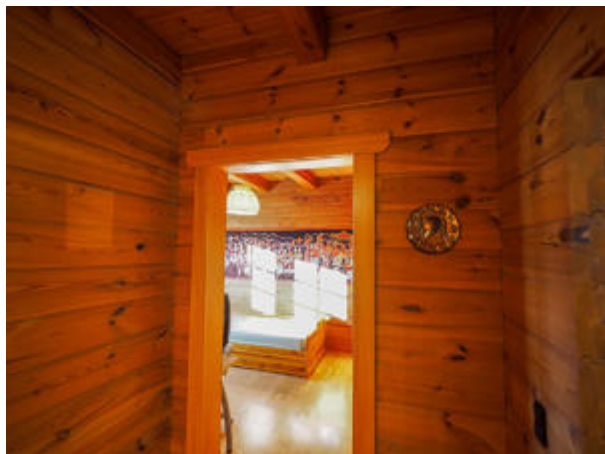
20240229-P1013091



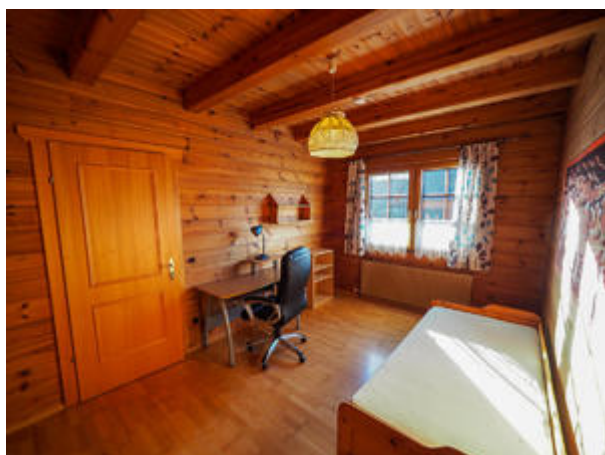
20240229-P1013094



20240229-P1013104



20240229-P1013105



20240229-P1013083



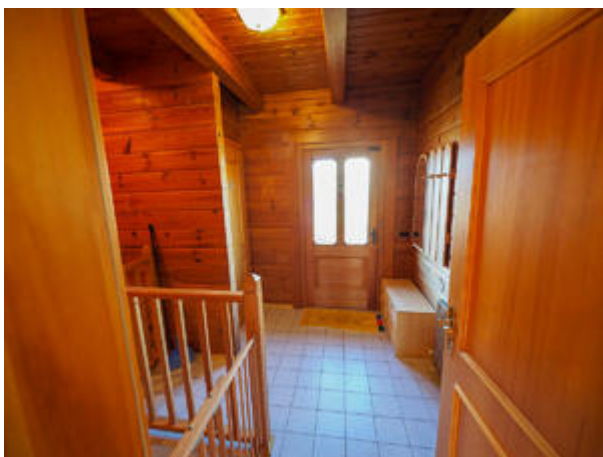
20240229-P1013093



20240229-P1013087



20240229-P1013088



20240229-P1013112





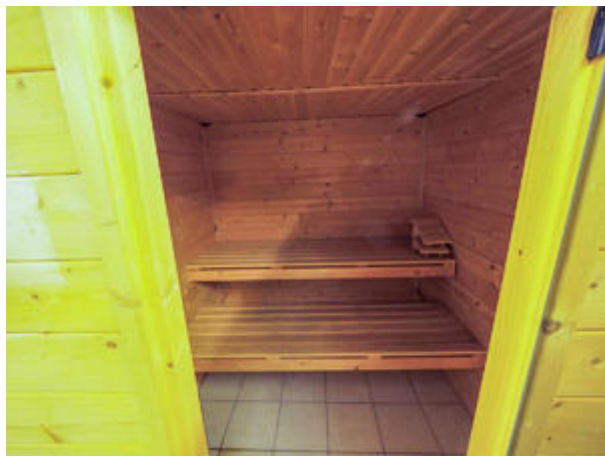
20240229-P1013113



20240229-P1013115



20240229-P1013118



20240229-P1013116



20240229-P1013124



20240229-P1013126



20240229-P1013119



20240229-P1013120



20240229-P1013121



20240229-P1013123