

Exposé

Einfamilienhaus in Lassee

Saniertes Einfamilienhaus auf Doppelgrundstück mit Salzwasserpool



Objekt-Nr. OM-438557

Einfamilienhaus

Verkauf: **468.000 €**

Ansprechpartner:
Harald

2291 Lassee
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1954	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	892,00 m²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	196,00 m²	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das bezugsfertige und gepflegte Einfamilienhaus mit Doppelgrundstück liegt am Ortsrand von Lasse, nur ca. 20 Minuten von Wien entfernt.

Grundstück 1 (303 m²): Haus, Vorgarten, Carport, Terrasse und Nebengebäude

Grundstück 2 (589 m²): Garten mit Pool, Gartenhütte und Kirschbaum, optional für weitere Bauvorhaben nach Genehmigung nutzbar

Das 1954 errichtete Haus wurde in den letzten Jahren innen und außen umfassend saniert und modernisiert.

Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, großzügige Außenflächen und Nähe zu Wien legen.

Raumaufteilung

EG: Vorzimmer, WC mit Waschbecken, Küche, Wohnzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer/Büro

OG: Vorzimmer, 3 Schlafzimmer, Abstellraum

ca. 50m² Teilkeller

Highlights & Modernisierungen

Gebäudehülle

2003 Dach erneuert

Fenster erneuert: klassische Fenster 2003, Dachflächenfenster 2017

2003 Fassade erneuert

Bad und WC vollständig erneuert – inklusive Leitungen und Wandaufbauten

Wasserleitungen erneuert

Elektroinstallation überarbeitet (u. a. neuer Sicherungskasten)

Stiegenhaus erneuert (2012)

Hochwertige Ausstattungsmerkmale

Salzwasserpool mit LED-Beleuchtung und High Level Skimmer

Aluminium-Hauseingangstür mit 3-fach-Verriegelung (Einbau 2017)

Pflegeleichter Aluminiumzaun

Carport, große Terrasse, Gartengrillkamin

Ca. 10 m² Gartenhütte

Grundstück mit Potenzial

Doppelgrundstück mit Erweiterungsmöglichkeiten (behördliche Genehmigung erforderlich)

Detaillierte Übersicht aller Sanierungsmaßnahmen auf Anfrage verfügbar.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hinweis:

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und bei realistischer Kaufabsicht.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Besichtigungen nur an Interessent:innen mit geklärter Finanzierung vergeben.

Lage

Die Immobilie liegt in einer familienfreundlichen Gemeinde mit sehr guter Anbindung nach Wien:

Verkehr: Bahnhof 4,1 km entfernt (Zug nach Wien Hbf in 29 min.), Bushaltestelle 650 m, gratis Park & Ride vorhanden

Bildung & Betreuung: Tagesbetreuung für Kinder von 1–2,5 Jahren (700 m), Kindergarten 350 m, Volksschule und Sonderschule inkl. Nachmittagsbetreuung 950 m, Hauptschule 1,6 km (Schulbus), Sporthauptschule im Nachbarort, Gymnasien in Groß-Enzersdorf und Gänserndorf (Schulbus)

Freizeit & Grünflächen: Zwei Parkanlagen mit Spielgeräten, zahlreiche Sportmöglichkeiten in der Umgebung

Einkauf & Dienstleistungen: Post und Hofladen 650 m, Supermarkt, Bäcker, Nahversorger, Eisgeschäft, Trafik, zwei Restaurants mit Lieferservice, Polizei, Bank, Tierarzt, Zahnarzt, Hausarzt

Erweiterte Versorgung: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Ärztezentren in Hainburg (13 min), Gänserndorf (20 min), Groß-Enzersdorf (24 min) und Bruck an der Leitha (28 min)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

