

# **Familienfreundlich wohnen: 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und 2 Stellplätzen I WIENNÄHE**



**VI** VINDOBONA  
BADURA IMMOBILIEN

**Objektnummer: 2056**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">B</span> 30,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,48
<b>Kaufpreis:</b>	422.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Badura**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8/6

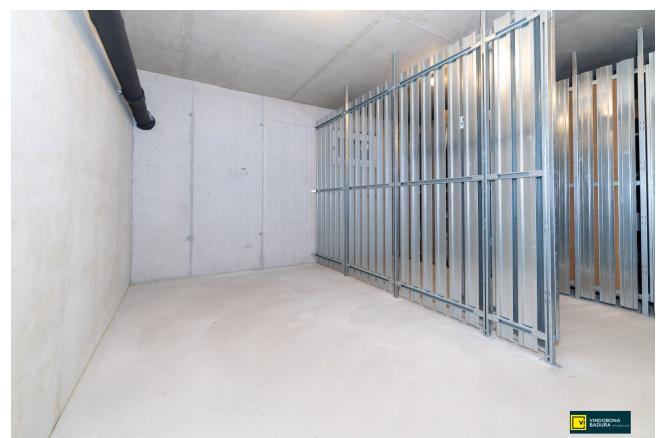










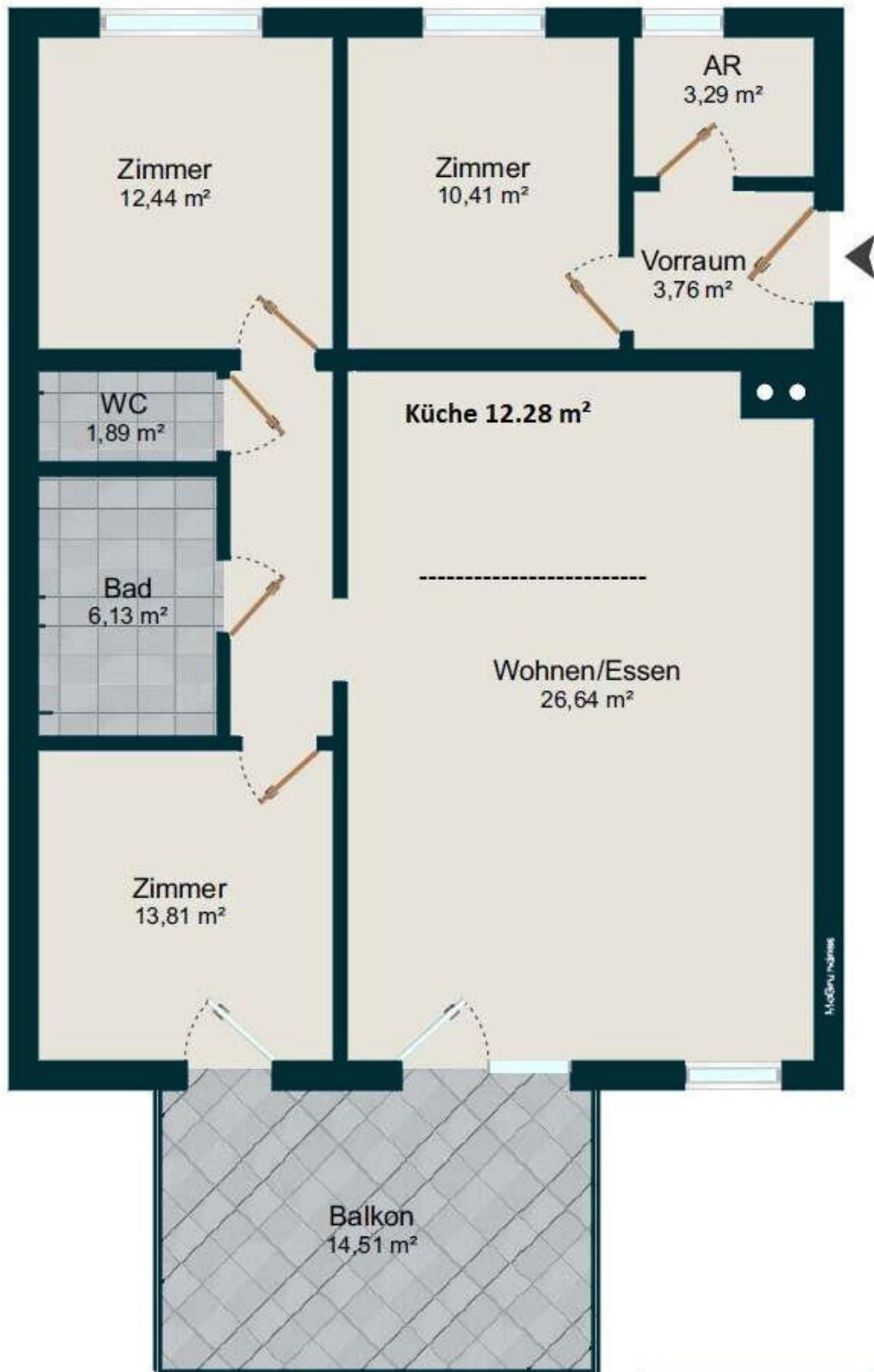




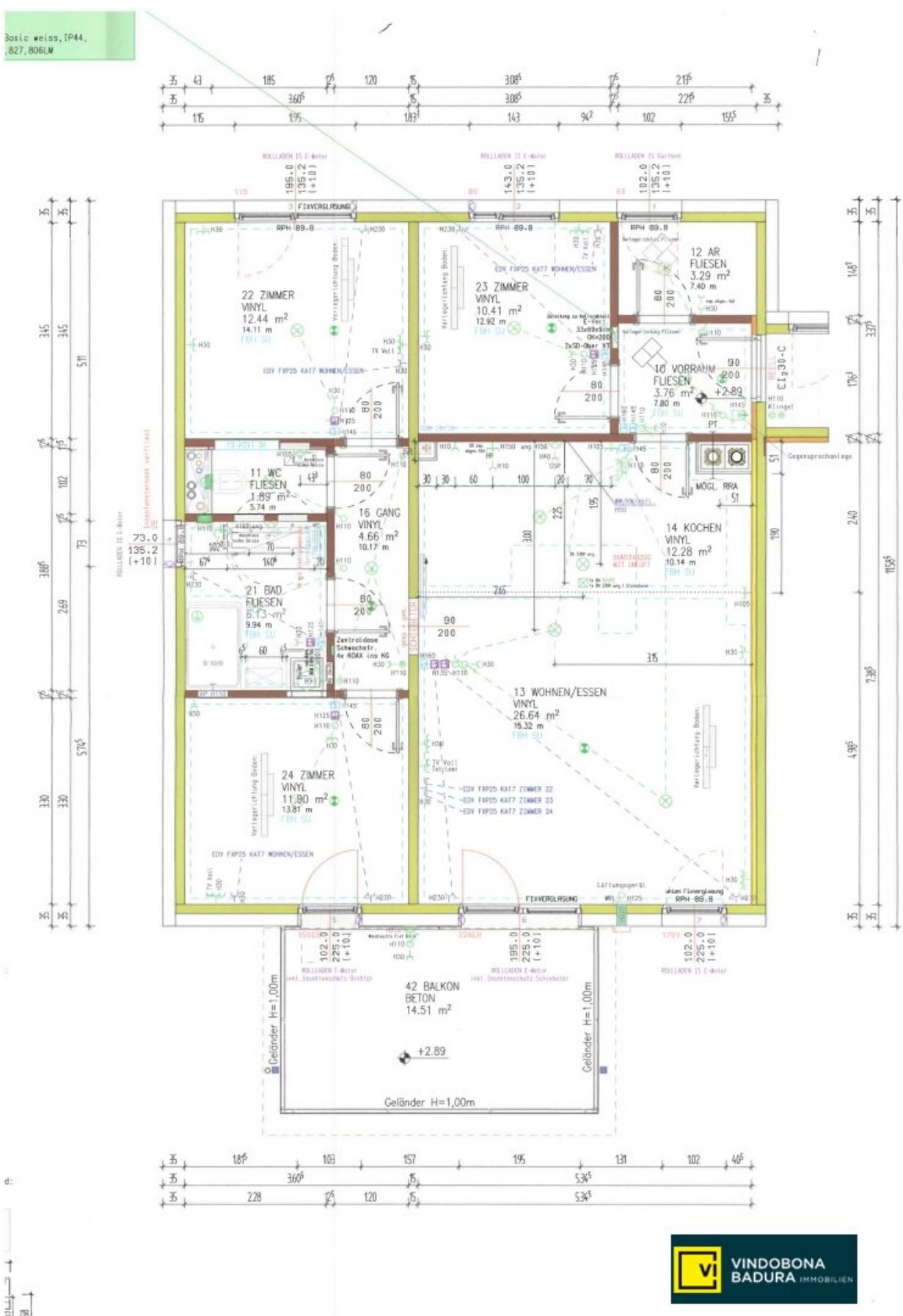








Basic weiss, IP44,  
827,806LM



# Objektbeschreibung

## Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Carport und Stellplatz in Lanzendorf

In der idyllischen **2.000-Einwohner-Gemeinde Lanzendorf**, unweit von Wien, steht diese attraktive **4-Zimmer-Wohnung** inklusive **Carport** und **grundbürgerlich eingetragenem Autoabstellplatz** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich in einer **2016 neu errichteten, familienfreundlichen Wohnsiedlung**, nur wenige Minuten vom **neuen Bahnhof Lanzendorf** entfernt – ideal für Pendler und Familien gleichermaßen.

Auf **ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt die Wohnung durch einen **durchdachten Grundriss**: Alle Räume sind **zentral begehbar**. Als **Eckwohnung** bietet sie besonders viel Tageslicht, ein angenehmes Raumklima sowie eine freundliche Wohnatmosphäre. Ein weiteres Highlight ist der **sonnig ausgerichtete Balkon**, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Wohnhausanlage wird mittels einer **sparsamen und umweltfreundlichen Pelletsheizung** beheizt. **Im Kaufpreis ist auch das Carport und der Autoabstellplatz beinhaltet.**

Diese Immobilie bietet eine **einmalige Gelegenheit für Familien**, die viel Platz suchen und in einer **beliebten, ruhigen Wohngegend** mit hoher Lebensqualität wohnen möchten.

Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **Wohnfläche: 93,40m<sup>2</sup>**
- **3 Schlafzimmer + Wohnzimmer**
- **Überdachten Balkon ca. 15m<sup>2</sup>**
- **Badezimmer mit Fenster und geräumiger Dusche**
- **Großes Kellerabteil ca. 12m<sup>2</sup>**
- **Voll ausgestattete Küche mit Steinplatte und modernen Markengeräten (Siemens)**

- **Heizung: Pelletsheizung**
- **Außenrollläden**
- **Rauchmelder**
- **Alle Zimmer zentral begehbar**
- **1x Carport**
- **1x Stellplatz**
- **Sofort verfügbar**

[\*\*\\*\\*\\*Genießen Sie unseren Videorundgang\\*\\*\\*\*\*](#)

**Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:**

Vorraum (3,76m<sup>2</sup>), WC (1,89m<sup>2</sup>), Abstellraum (3,29m<sup>2</sup>), Zimmer 1 (10,41m<sup>2</sup>), Zimmer 2 (12,44m<sup>2</sup>), Zimmer 3 (11,90m<sup>2</sup>), Gang (4,66m<sup>2</sup>), Wohnbereich + Küche (26,64m<sup>2</sup> + 12,28m<sup>2</sup>), Bad (9,94m<sup>2</sup>), Balkon (14,51m<sup>2</sup>);

**\*\*\*Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin\*\*\***

### **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

**Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!  
Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab**

## **Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap