

Modernes freistehendes Zweifamilienhaus | südlich von Wien | Neubau



Objektnummer: 2046

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	5
WC:	5
Terrassen:	1
Keller:	109,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden

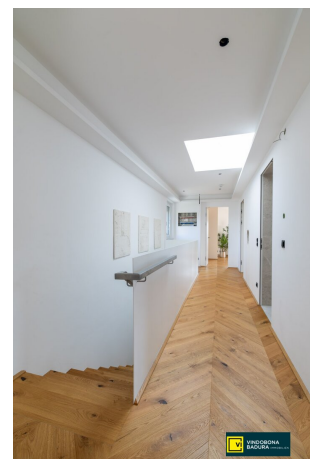




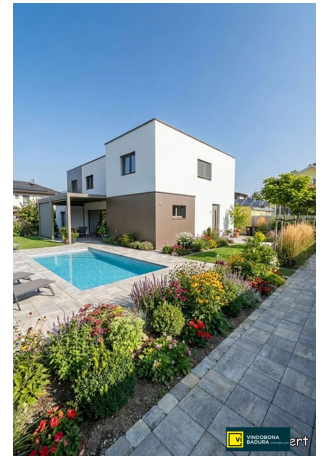












Objektbeschreibung

Neubau 2025 – kurz vor Fertigstellung - Verkauf im aktuellen Bauzustand

Fordern Sie unverbindlich das Exposé mit weiteren Fotos & Plänen an

In der idyllischen **Gemeinde Lanzendorf, unweit von Wien**, entstand auf einem Fahnengrundstück ein **freistehendes Zweifamilienhaus**. Es kann sowohl als großzügiges Einfamilienhaus mit zusätzlicher Wohneinheit als auch als Mehrgenerationenhaus genutzt werden kann. Der Hauptwohnbereich bildet die zentrale Wohneinheit des Hauses. Zusätzlich befindet sich im Gebäude eine separate Einliegerwohnung, die sich über das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss erstreckt. Die Einliegerwohnung verfügt über ein eigenes WC sowie Badezimmer. Im Obergeschoss befindet sich ein Raum, der ideal als Schlafzimmer genutzt werden kann und zusätzlich über einen eigenen Balkon verfügt. Durch diese Aufteilung eignet sich die Immobilie besonders gut für Mehrgenerationenwohnen, zur Kombination von Wohnen und Vermietung oder als Wohnlösung mit separatem Bereich für Gäste.

Das Haus verfügt über insgesamt **fünf Zimmer** und befindet sich in einer ruhigen, Seitenstraße, die eine entspannte und sichere Umgebung Ihrer Familie bietet. Dank der vorteilhaften Ausrichtung und Lage des Hauses können Sie helle, lichtdurchflutete Zimmer genießen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Der Keller bietet einen großzügigen, ca. 38 m² großen Party- bzw. Hobbyraum. Anschlüsse für Musiksysteem, Beamer sowie vorbereitete Baranschlüsse inklusive Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden. Zusätzlich stehen eine Sauna, eine Dusche sowie ein separates WC zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großen Abstellraum sowie eine kombinierte Waschküche mit Technikraum.

Das Wohnhaus wurde im **Jahr 2025 neu errichtet** und befindet sich vor der Fertigstellung. Einzelne Arbeiten sind noch ausständig. **Der Verkauf erfolgt im derzeitigen Bauzustand**. Die Fertigstellung sowie die Durchführung der noch offenen Arbeiten sind vom Käufer zu übernehmen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihr Wohnglück in einer ländlichen, aber dennoch stadtnahen Umgebung zu verwirklichen. Die **Nähe zu Wien** macht dieses Angebot besonders attraktiv für all jene, die das ruhige Leben auf dem Land schätzen, aber nicht auf die Annehmlichkeiten der Großstadt verzichten möchten.

Die Lage des Hauses ist ideal: In unmittelbarer Nähe befinden sich sowohl der Anschluss an

die **Schnellbahn** und **Autobahn** als auch **Kindergarten** und **Schule**, was den Alltag besonders komfortabel macht. Dieses Haus vereint modernes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und ist perfekt für Familien, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage suchen.

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort durch maßgeschneiderte Lösungen und modernster Technik. **Ihr Traumhaus wartet auf Sie!**

Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **Wohnfläche: ca. 200m²**
- **Keller: ca. 109m²**
- **Zimmer: 5-6**
- **Baujahr: 2024**
- **Heizung: Erdwärme mittels Tiefensonde 130m**
- **Deckenkühlung**
- **2 Wohneinheiten mit zwei separaten Eingängen (Sicherheitstüre mit Fingerprint)**
- **Tischlerküche mit Steinplatte**
- **Beschattung mittels Raffstore, elektrische Schaltung**
- **Kamin im Wohnzimmer**
- **Herrliche Raumhöhe zw. 2,80 - 3,00m**

- **Kunststoff Alufenster 3-fach verglast**
- **Dana Türen bündig**
- **Brunnen**
- **Wäscheabwurf vom OG bis Keller**
- **Pergola mit automatischer Beschattung auf allen Seiten**
- **Swimmingpool**
- **Gründach**
- [LINK ZUM VIDEORUNDGANG](#)

Raumaufteilung Hauptwohnbereich

EG: Vorraum (12,43m²), WC (2,23m²), Stiegenaufgang (10,56m²), Küche (18,75m²), Speis (4,05m²), Wohnzimmer (31,30m²);

OG: Stiegenabgang (11,35m²), Zimmer 1 (13,12m²), Zimmer 2 (13,09m²), Bad /WC (3,94m²), Zimmer 3 (17,96m²) + Schrankraum (8,62m²) + Bad/WC (9,98m²);

Raumaufteilung Einlegerwohnung

EG: Vorraum (4,18m²), WC/Dusche (4,05m²), Wohnküche (17,86m²);

OG: Zimmer (10,42m²) + Terrasse (3,72m²);

Vollunterkellert

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

Wir weisen darauf hin, dass einige Fotos & Videoaufnahmen (gekennzeichnet) KI-bearbeitet sind.

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 <3.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap