

Helle Neubau-Gartenwohnung mit großem Garten und zwei Parkplätzen in Lanzendorf



Objektnummer: 8230/199

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,70 m ²
Nutzfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	85,00 m ²
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,84 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,49
Kaufpreis:	318.000,00 €
Betriebskosten:	207,79 €
USt.:	22,24 €
Infos zu Preis:	

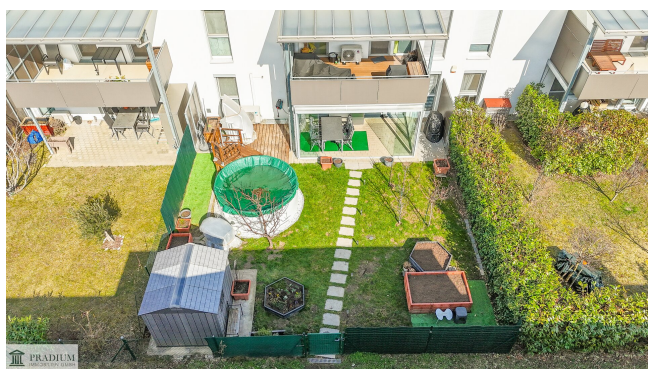
Rücklage bezogen auf Stiege 3

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

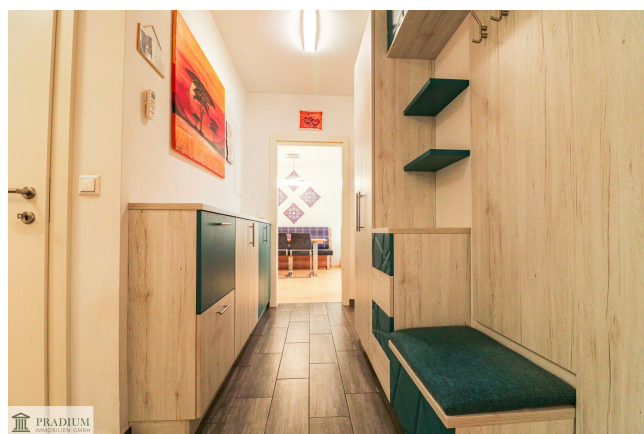
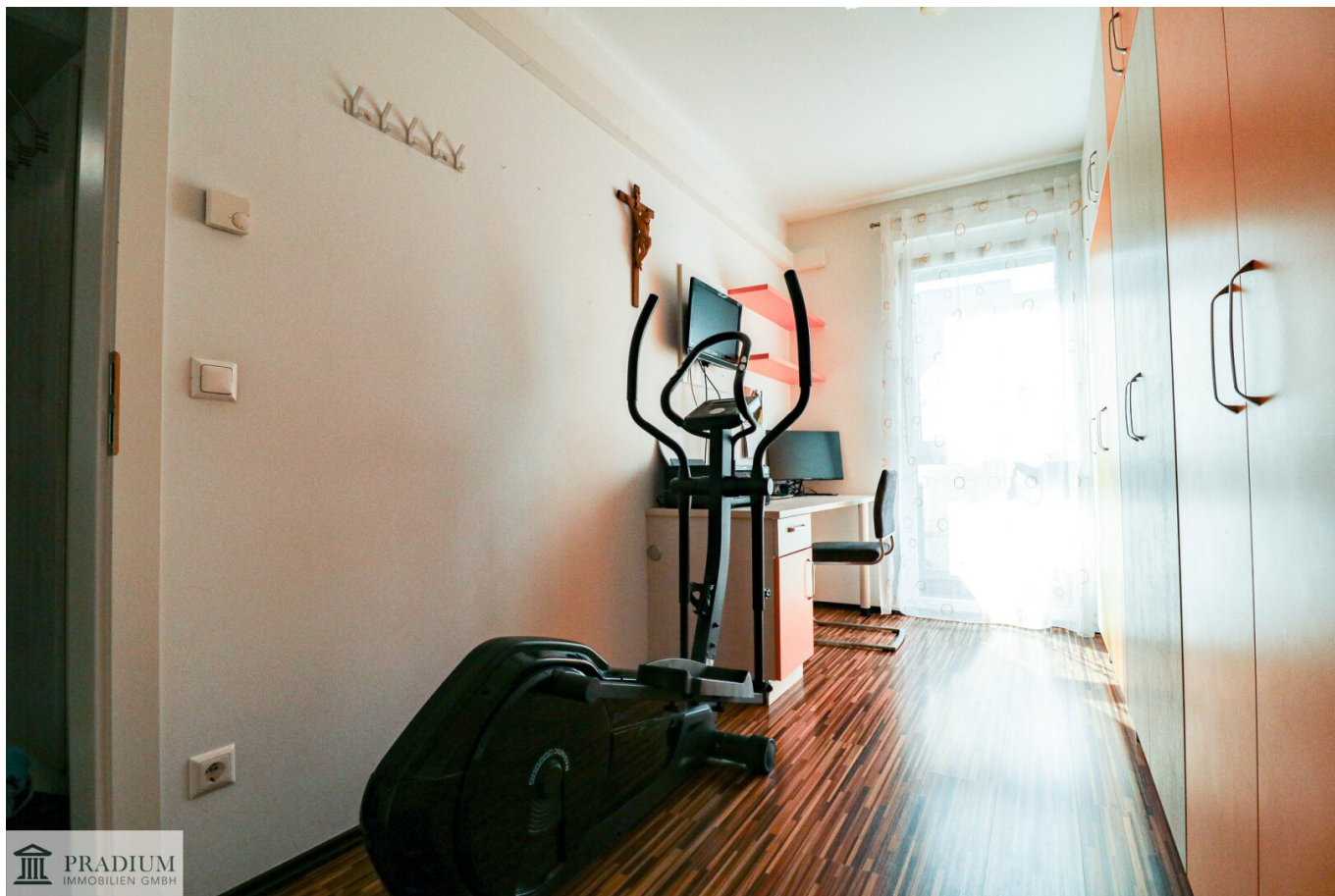
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

1. Beschreibung

Diese **helle und barrierefreie 3-Zimmer-Gartenwohnung** mit rund **73 m² Wohnfläche** bietet ein besonders angenehmes Wohngefühl in ruhiger Umgebung. Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss eines modernen Wohnhauses (Baujahr 2016)** und eignet sich ideal für ein **älteres Paar, das komfortabel, ruhig und naturnah wohnen möchte**.

Der offene Wohnbereich mit **Wohnküche und direktem Zugang zur Terrasse** schafft eine freundliche Atmosphäre und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist der **private Garten mit rund 85 m²**, der viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für **Hunderauslauf direkt vor der eigenen Wohnung** bietet. Die **westseitige Terrasse** lädt besonders am Nachmittag und Abend zum Verweilen ein.

Wichtig zu wissen:

Die Wohnung wird **voraussichtlich erst ab Mitte 2027 verfügbar**, der **Kaufvertrag kann jedoch bereits früher abgeschlossen werden**. Käufer sichern sich somit frühzeitig diese Immobilie und besitzen sie bis zum Einzug **ohne zusätzliche Nutzungskosten**.

Highlights der Wohnung

- ca. **73 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**, zentral begehbar
- **85 m² Eigengarten**
- **15 m² Terrasse (Westausrichtung)**
- **komplett barrierefrei**
- **helle Wohnküche mit offener Raumgestaltung**
- **Carport + zusätzlicher Stellplatz (2 Parkplätze)**
- **6 m² Kellerabteil**
- **absolute Ruhelage mit Grünblick**

Gerade für ein Paar in der Pension bietet diese Wohnung eine **perfekte Kombination aus Komfort, Ruhe und ausreichend Platz**.

2. Zustand und Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten und neuwertigen Zustand**. Das Gebäude wurde **2016 errichtet** und entspricht modernen Bau- und Energiestandards.

Die hochwertige Ausstattung sorgt für ein komfortables Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Ausstattung im Überblick

- **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage**
- **außenliegende Rollläden / Sonnenschutz inkl. Fliegengitter**
- **moderne Einbauküche**
- **Parkett- und Fliesenböden**
- **hochwertige Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung**
- **Massivbauweise (Ziegel)**
- **Dusche im Badezimmer**
- **Abstellraum in der Wohnung**
- **Wintergartenbereich / überdachte Terrasse**
- **Swimmingpool für die Wohnanlage**
- **Pellets-Heizungssystem**

Energiekennzahlen

- **HWB: 31,84 kWh/m²a (Klasse B)**
- **fGEE: 0,49 (Klasse A+)**

Diese Werte unterstreichen die **energieeffiziente und moderne Bauweise** der Anlage.

3. Lage

Die Wohnung befindet sich in **2326 Lanzendorf**, südlich von Wien. Die Lage verbindet **ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Anbindung an die Stadt**.

Lanzendorf ist eine **beliebte Wohngegend im Wiener Umland**, die besonders für Menschen attraktiv ist, die eine ruhige Umgebung schätzen, aber dennoch schnell in Wien sein möchten.

Lagevorteile

- **absolute Ruhelage**
- **viel Grün und freie Flächen in der Umgebung**
- ideal für **Spaziergänge und Hundehaltung**
- **Nahversorgung im Ort und in den umliegenden Gemeinden**
- gute medizinische Versorgung und Infrastruktur

Verkehrsanbindung

- schnelle Anbindung an die **S1 Wiener Außenring Schnellstraße**
- kurze Fahrzeit zur **A23 Südosttangente**
- **Bahnhof Lanzendorf-Rannersdorf** in der Nähe
- öffentliche Verbindung Richtung **Wien Hauptbahnhof (ca. 17 min.)**
- **ca. 20 Minuten Fahrzeit nach Wien**

Damit bietet die Lage eine **sehr angenehme Balance zwischen Ruhe, Natur und Stadtnähe** – ideal für einen entspannten Lebensabschnitt mit hoher Lebensqualität.

4. Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail

Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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