

## Wien Nähe Schlüsselfertige Wohnung Provisionsfrei



Ansicht Haus aussen

**Objektnummer: 1939/163037**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	59,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,00 €
<b>USt.:</b>	22,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ngoc Anh Gebel**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



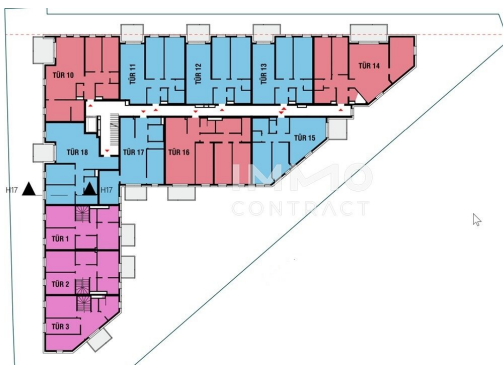


WOHNUNGSTYPEN

- 2-Zimmer Whg.
- 3-Zimmer Whg.
- 4-Zimmer Whg.
- 5-Zimmer Whg.
- Gewerbeinheit

LEGENDE

- Freiflächen
- allg. Grünflächen
- Eigengärten
- Kellerabteile
- Stellplätze

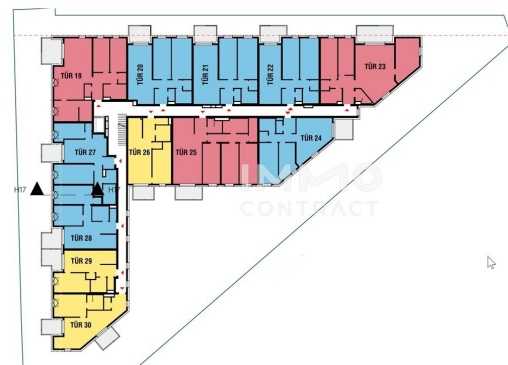


WOHNUNGSTYPEN

- 2-Zimmer Whg.
- 3-Zimmer Whg.
- 4-Zimmer Whg.
- 5-Zimmer Whg.
- Gewerbeinheit

LEGENDE

- Freiflächen
- allg. Grünflächen
- Eigengärten
- Kellerabteile
- Stellplätze



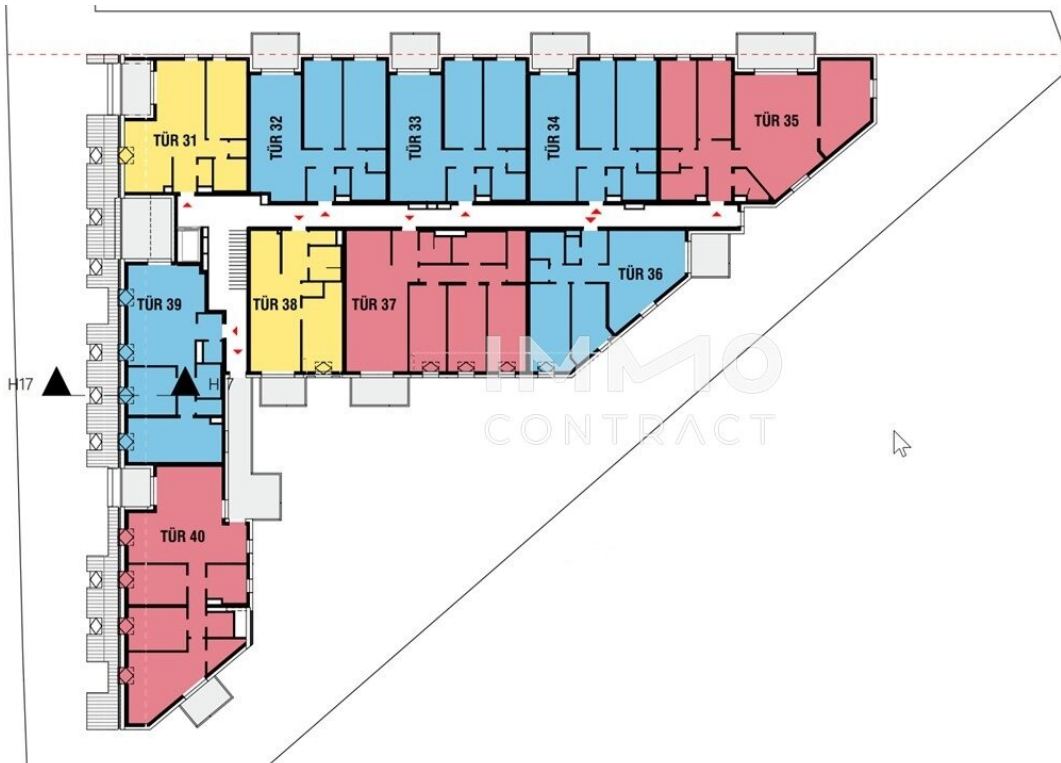
WOHNUNGSTYPEN

- 2-Zimmer Whg.
- 3-Zimmer Whg.
- 4-Zimmer Whg.
- 5-Zimmer Whg.
- Gewerbeinheit

LEGENDE

- Freiflächen
- allg. Grünflächen
- Eigengärten
- Kellerabteile
- Stellplätze





WOHNUNGSTYPEN

- 2-Zimmer Whg.
- 3-Zimmer Whg.
- 4-Zimmer Whg.
- 5-Zimmer Whg.
- Gewerbeinheit

LEGENDE

- Freiflächen
- allg. Grünflächen
- Eigengärten
- Kellerabteile
- Stellplätze



Ihr Berater vor Ort  
**Roland Maly**

**IMMO**  
CONTRACT

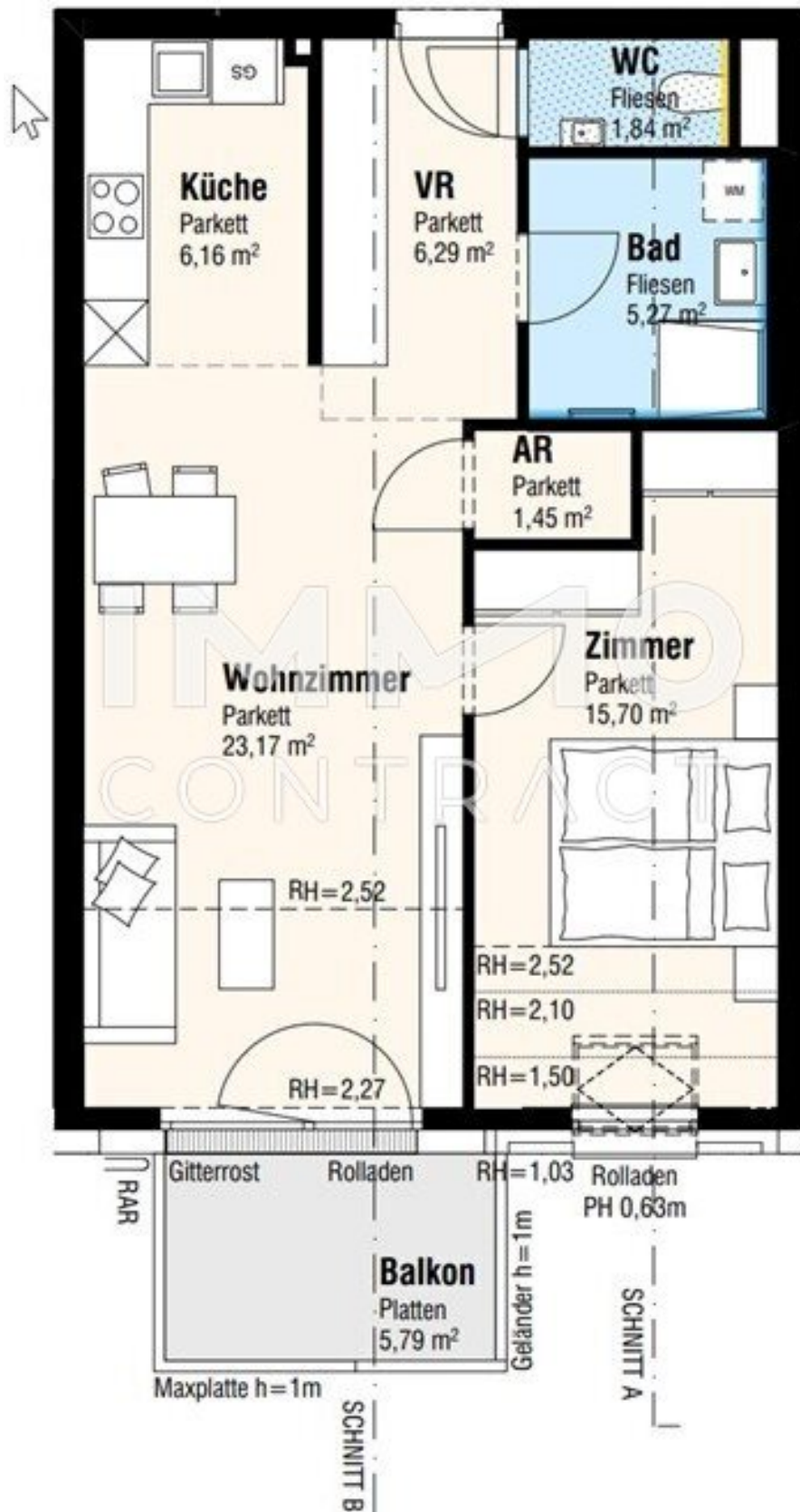
Immobilienfachberater

0676 841 420 602  
R.Maly@IMMOcontract.at

**Sie kennen jemanden der  
eine Immobilie vermieten  
oder verkaufen möchte, ich  
freue mich auf Ihren Anruf**



Mein Kontakt  
direkt auf ihr Handy  
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)



## Objektbeschreibung

36 freifinanzierte schlüsselfertige Eigentumswohnungen und

3 Gewerbeeinheiten

Wohnungsgrößen:

2 - 5 Zimmer-Appartements, für jede Lebenslage ist etwas dabei;

Ideale Freiräume wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten.

Gebaut wird in der charmanten Gemeinde Lanzendorf, unweit der Stadtgrenze Wien und Schwechat gelegen. Diese Immobilie bietet nicht nur eine ideale Lage, sondern auch die perfekte Gelegenheit für alle, die eine ruhige Wohngegend in hervorragender Anbindung an Wien und Umgebung suchen.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben und bestechen durch ihre durchdachten Raumaufteilungen, welche ein angenehmes Wohnambiente schafft. Helle Räume sorgen für eine freundliche Atmosphäre und laden zum Wohlfühlen ein.

Lanzendorf bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen sind bequem erreichbar, und die Nähe zu Natur und Erholungsgebieten schafft einen hohen Freizeitwert. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen gewährleistet zusätzlich eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie umliegender Bezirke.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf ein gemütliches Zuhause in einer lebenswerten Umgebung legen. Nutzen Sie die Chance, diese attraktive Wohnung zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt zu machen.

Das Projekt:

Im Zentrum von Lanzendorf baut der Bauträger eine besonders für Pendler sehr attraktive Wohnhausanlage: urbanes Wohnen in ländlicher Umgebung – in fußläufiger Schnellbahnnähe werden 37 freifinanzierte Wohnungen mit Tiefgarage sowie 3 Gewerbeflächen entstehen.

Die Details:

Es werden geschmackvoll ausgestattete schlüsselfertige 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen in Größen von 50 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen – Freiflächen wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten im Erdgeschoß laden zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag ein und machen Ihr Zuhause zur absoluten Wohlfühloase.

Die Wohnungen werden mittels Deckenheizung - gespeist zentral durch Erdwärme - beheizt oder im Sommer gekühlt.

Mit dieser Heizform haben Sie den neuesten Standard für effiziente Energie-Nachhaltigkeit.

Für weitere Informationen oder der Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

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

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap