

Erstbezug Dachgeschoß



100001914

Objektnummer: 1939/163194

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	117,31 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	445,00 €
USt.:	44,50 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ngoc Anh Gebel

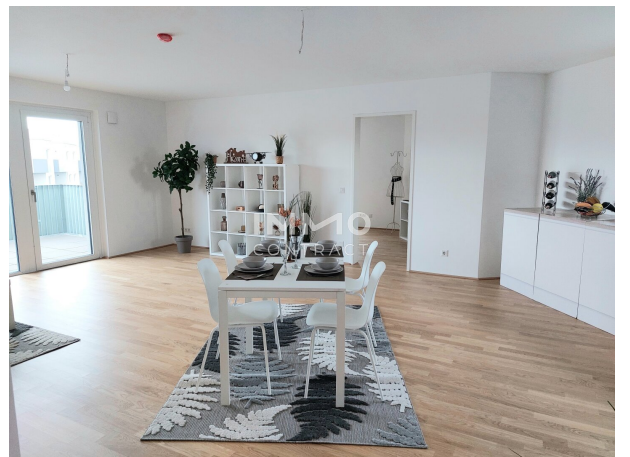
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 6000 8404
H +43 664 6000 8404



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

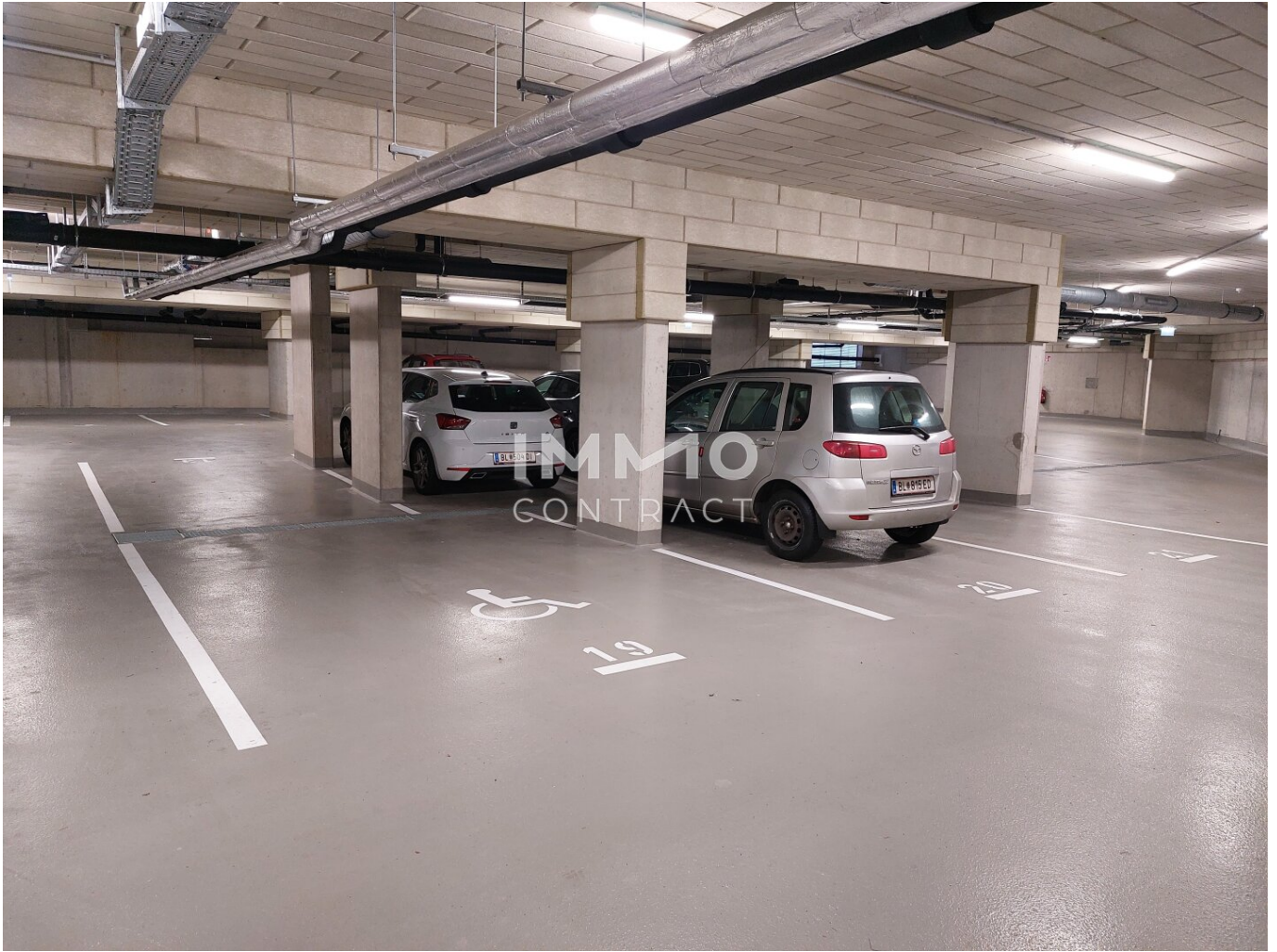




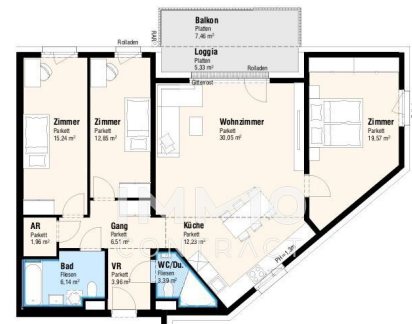








Energiekennzahlen	HWB kWh/(m ² · a)	fGEE
A++		
A+		0,67
A	29,80	
B		
C		
D		
E		
F		
G		

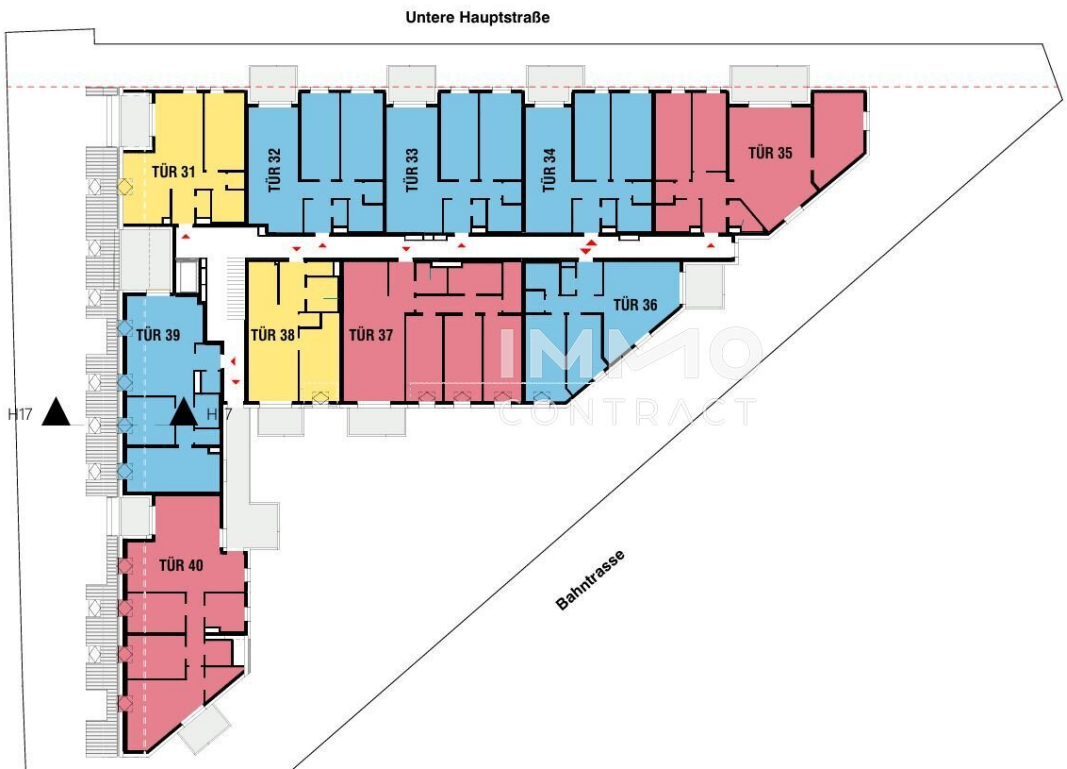


Untere Hauptstraße 11
2326 Lanzendorf
07.05.2025

TÜR 35 4-ZL
Wohnen 111,96 m²
Loggia 5,33 m²
GANG 117,29 m²
Balkon 7,46 m²
Kehlwasserl 7,97 m²

TÜR 35 4-Zimmer-Wohnung 3.0G

- Dreiflügel Fenster
- Treppenaufgang
- 90° Panoramafenster
- Dreiflügel Fenster
- mit PIR 0,35 m
- wenn im Plan nicht anders angegeben
- Dreiflügel Terrassentür
- Wandheizung 3kl
- Zonen-OC
- 1,2 m-Höhe
- abg. Fenster
- Parkett
- Fliesen



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 in den Größen von ca. 50 bis 115 m²

sowie 3 Gewerbeflächen mit Straßenfront entstehen.

Die Details:

Es werden geschmackvoll ausgestattete schlüsselfertige 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen in Größen von 50 m² bis 150 m² 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

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