# Erstbezug




1000001896

## Objektnummer: 1939/163294

## Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2326 Lanzendorf |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 67,57 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,67 |
| **Kaufpreis:** | 325.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 260,00 € |
| **USt.:** | 26,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

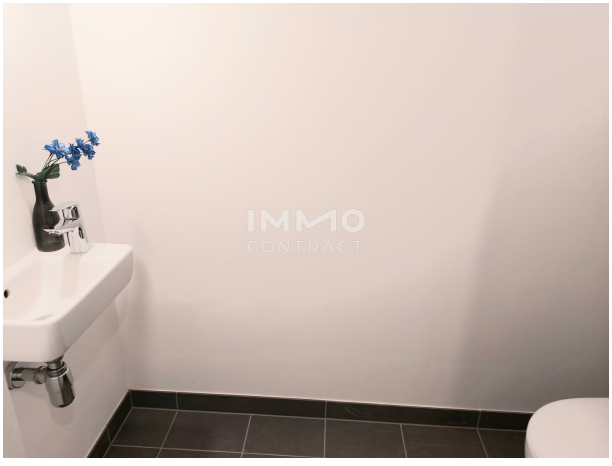


**Ngoc Anh Gebel**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



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





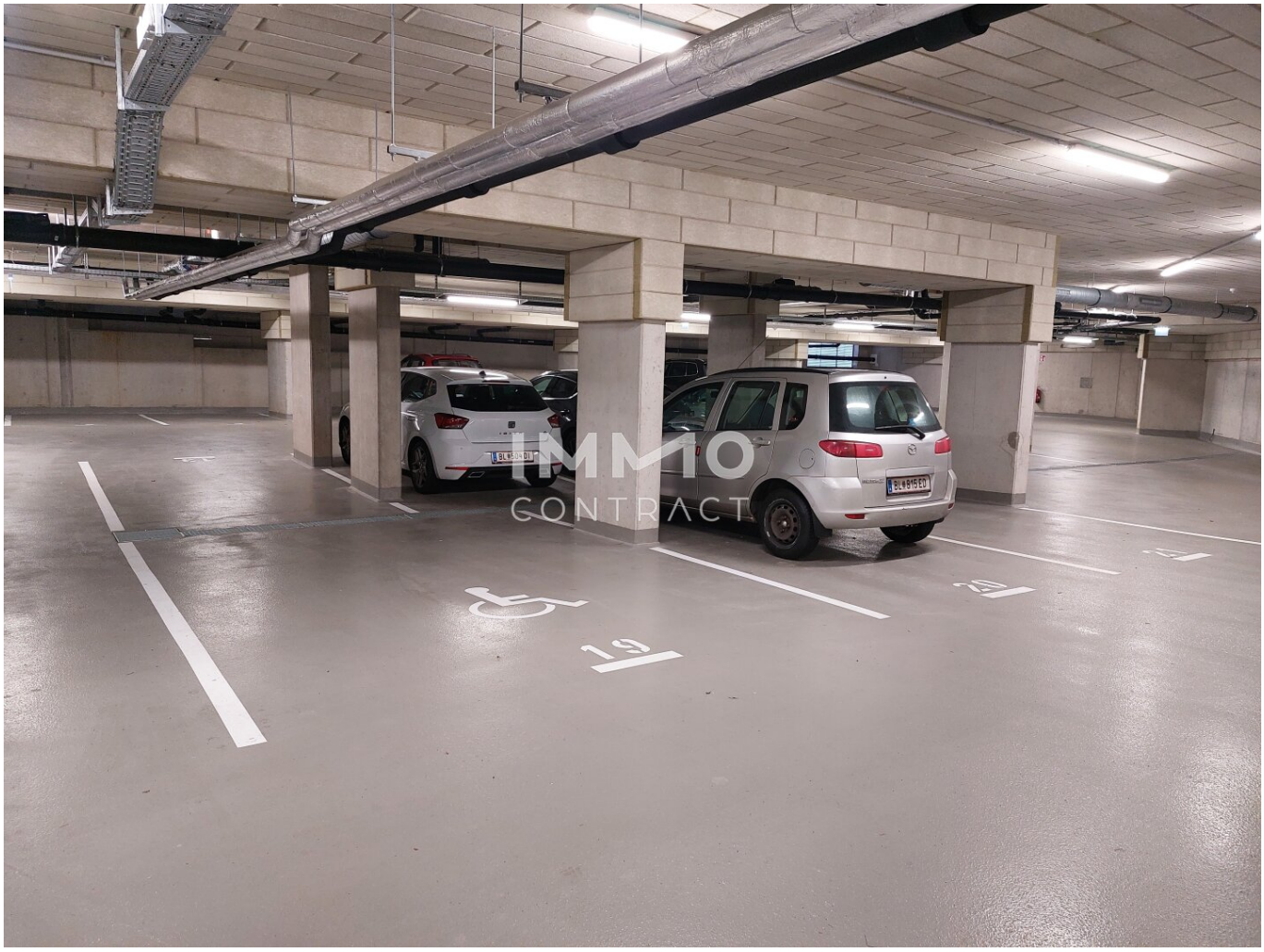


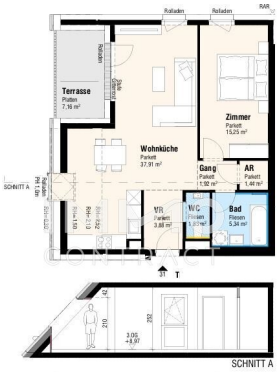













Untere Hauptstraße 11
2326 Lanzendorf

DATUM AUSDRUCK
16.10.2024

**TÜR 31** 2-Zimmer-Wohnung 3.OG

| TÜR 31 | 2-ZI. |
|---|---|
| Wohnen | 67,57 m² |
| SUMME | 67,57 m² |
| Terrasse | 7,12 m² |
| Kellerabteil | 4,47 m² |

Dreh/Kipp Fenster
Fensterlüftung im Parapetbereich
Dreh/Kipp Fenster mit PH 0,95 m wenn im Plan nicht anders angegeben
Dreh/Kipp Terrassentür

Wandverfliesung bis
Zargen-OK
1,2 m H/Ww
abg.Decke
Parkett
Fliesen

## Energiekennzahlen

| | HWB kWh/(m² · a) | fGEE |
|---|---|---|
| A++ | | |
| A+ | | 0,67 |
| A | | |
| B | 29,80 | |
| C | | |
| D | | |
| E | | |
| F | | |
| G | | |

# 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 Wohnung 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