

# Gut geschnittene 4 Zimmer Wohnung



Untere Hauptstraße 11 2326 Lanzendorf	<b>TÜR 25 4-Zi.</b> Wohnen 115,59 m <sup>2</sup> <b>SUMME 115,59 m<sup>2</sup></b> Balkon 7,44 m <sup>2</sup> Kellerabteil 3,57 m <sup>2</sup>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Dreh/Kipp Fenster Fixverglasung im Parapetbereich</li> <li>Dreh/Kipp Fenster mit PH 0,95 m wenn im Plan nicht anders angegeben</li> <li>Dreh/Kipp Terrassentür</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wandverfliesung bis Zargen-OK 1,2 m Höhe</li> <li>abg.Decke</li> <li>Parkett</li> <li>Fliesen</li> </ul>
DATUM AUSDRUCK: 16.10.2024				
<b>TÜR 25</b> 4-Zimmer-Wohnung 2.OG				

Top25

**Objektnummer: 1939/163204**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	115,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	515.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	424,00 €
<b>USt.:</b>	42,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ngoc Anh Gebel**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



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













Energiekennzahlen	HWB kWh/(m <sup>2</sup> · 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 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 m<sup>2</sup>

sowie 3 Gewerbeflächen mit Straßenfront 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