

Familienfreundliche 3-Zimmer Gartenwohnung inkl. Garagenplatz Nähe Wien



Objektnummer: 2071

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Baujahr:	1999
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	57,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	226,78 €
USt.:	26,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden

















VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

In der idyllischen 2000 Einwohner **Gemeinde Lanzendorf, unweit von Wien**, steht eine wunderbare Gartenwohnung zum Verkauf, welche sich perfekt für Familien eignet. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, eines davon mit direktem Zugang zum Garten sowie einen Garagenplatz.

Die Lage der Wohnung ist ideal: In unmittelbarer Nähe befinden sich sowohl der Anschluss an die **Schnellbahn (ca. in 10 Minuten zum Hauptbahnhof)** und **Autobahn S1** als auch **Kindergarten** und **Schule**, was den Alltag besonders komfortabel macht. Diese Gartenwohnung vereint modernes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und ist perfekt für Familien, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage suchen.

Im Allgemeinbereich der Wohnanlage steht den Bewohnern ein ausgestatteter Fitnessraum mit Trainingsgeräten zur Verfügung, der ideal für das tägliche Workout und einen aktiven Lebensstil ist.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihr Wohnglück in einer ländlichen, aber dennoch stadtnahen Umgebung zu verwirklichen. Die Nähe zu Wien macht dieses Angebot besonders attraktiv für all jene, die das Leben auf dem Land schätzen, aber nicht auf die Annehmlichkeiten der Großstadt verzichten möchten. Ideal auch für Hundeliebhaber, Radfahrer und Spaziergänger: Kilometerlange Feldwege Richtung Oberlaa und Kledering laden zur Erholung ein!

Der Garagenplatz ist im Kaufpreis inkludiert!

[--->VIDEORUNDGANG<---](#)

Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **Wohnfläche: 72,73m²**
- **Zimmer: 3**
- **Garten: ca. 57,80m² inkl. Gartenhütte**
- **Terrasse: 6,15m²**
- **Teilweise mit Insektenschutzgitter ausgestattet, ansonsten überall**

Außenrollläden

- **Alle Zimmer zentral begehbar**
- **1x Garagenplatz im Kaufpreis inkludiert**
- **Die gesamte Wohnung wurde frisch ausgemalt**
- **Ab sofort verfügbar**
- **Kellerabteil**
- **Großer Fitnessraum im Allgemeinbereich**
- **Bahnhof Lanzendorf/Rannersdorf nur 2 Gehminuten entfernt**
- **Kindergarten Lanzendorf auch zu Fuß rasch erreichbar**
- **Volksschule + Interessensorientierte Mittelschule ebenfalls in der Nähe**

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Vorraum, Wohnküche, WC, Badezimmer, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer;

Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der

Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.500m
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 <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap