Stilvolles und energie-effizientes Einfamilienhaus mit vielseitigen Möglichkeiten



Schlafzimmer im Erdgeschoss - möbliert mit KI

Objektnummer: 4822

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	230,20 m²
Nutzfläche:	296,83 m²
Lagerfläche:	8,31 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	324,00 m²
Keller:	57,09 m²
Heizwärmebedarf:	E 146,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	107,60 €
Provisionsangabe:	

25.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mele Bell

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a








KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN

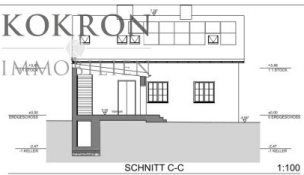

KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON

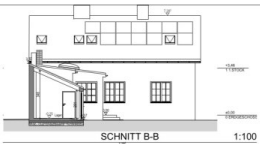

KOKRON
IMMOBILIEN


KOKRON
IMMOBILIEN

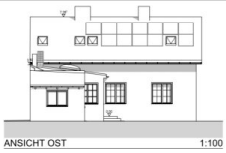
KOKRON
IMMO



SCHNITT C-C 1:100



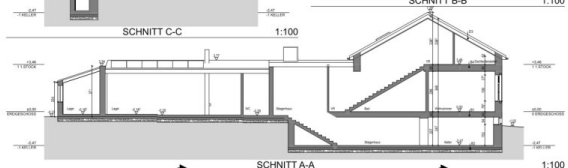
SCHNITT B-B 1:100



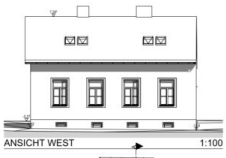
ANSICHT OST 1:100



ANSICHT NORD 1:100



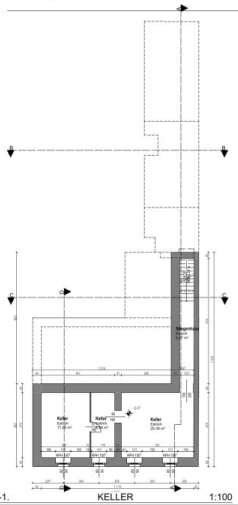
SCHNITT A-A 1:100



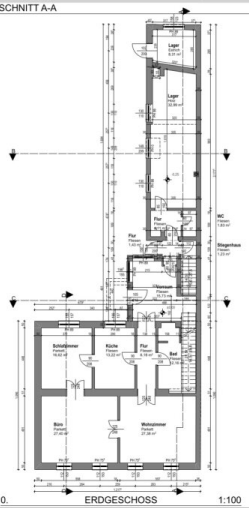
ANSICHT WEST 1:100



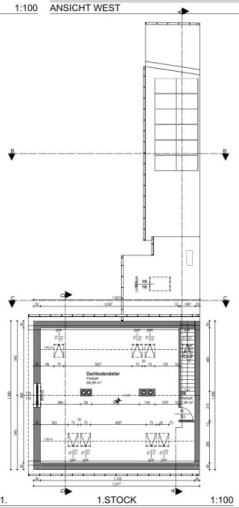
ANSICHT SÜD 1:100



-1. KELLER 1:100



0. ERDGESCHOSS 1:100



1. 1.STOCK 1:100



SCHNITT D-D 1:100

Raumname	NGF
KELLER	
Keller	12.08
Keller	12.08
Keller	35.36
Stiegenhaus	6.27
	67.80 m²
ERDGESCHOSS	
Bad	5.15
Büro	27.45
Flur	7.47
Flur	4.61
Flur	6.15
Küche	13.02
LWP	6.01
LWP	32.56
Schlafzimmer	19.62
Stiegenhaus	7.23
Vorraum	15.73
WC	1.83
Wohnzimmer	27.32
	166.59 m²
1.ETAGE	
Dachbodenatelier	68.89
Lift	2.91
	71.79 m²
	286.03 m²

Bodenaufbau 1
2 cm Parkett/Fliesen
6 cm Estrich
8 cm EPS
TSDP 50/040
27 cm Isolierte/rote Decke

Bodenaufbau 2
2 cm Fliesen
5 cm TSDP 50/040
6 cm Estrich
14 cm Isolierte Decke

Wandaufbau 1
1.5 cm Innenputz
38 cm Ziegelmauerwerk
6 cm Vollwärmeschutz
2.5 cm Oberputz

Bodenaufbau 3
2 cm Fliesen
8 cm Estrich
10 cm Trittschalldämmung
5 cm Feuchtigkeitsabdichtung
15 cm Ortbeton
20 cm Putz
20 cm Perlbeton

Dachaufbau 1
2 cm Ziegeldeckung
2.5 cm Lattung
12 cm Hinterlüftung
Sarkingbretter
3 cm Vollschalung
12 cm Zwischensparrendämmung
2.5 cm Lattung
2 cm GKF Platten

Wandaufbau 2
1.5 cm Putz
38 cm Ziegelmauerwerk
6 cm Vollwärmeschutz
2.5 cm Oberputz

BESTANDSPLAN

Bauvorhaben: Einfamilienhaus auf Grundst. Nr. .62
in Wiener Straße 8, 2326 Maria Lanzendorf

Grundstücksnr.: .62 EZ.: 77 KG.: 05212 Maria Lanzendorf

Amtliche Genehmigungsvermerke:

Bauwerber:

Bauführer:

Grundeigentümer: Isabella Reinbacher
Hauptstraße 57
2326 Maria Lanzendorf

Planverfasser: BAUMEISTER
DIPL. ING. JOHANN WALDHÖR

Planinhalt: Grundrisse EG, OG, Schnitte, Ansichten 1:100
Lageplan 1:500

Plannummer: 2025/05

Maßstab: 1:100

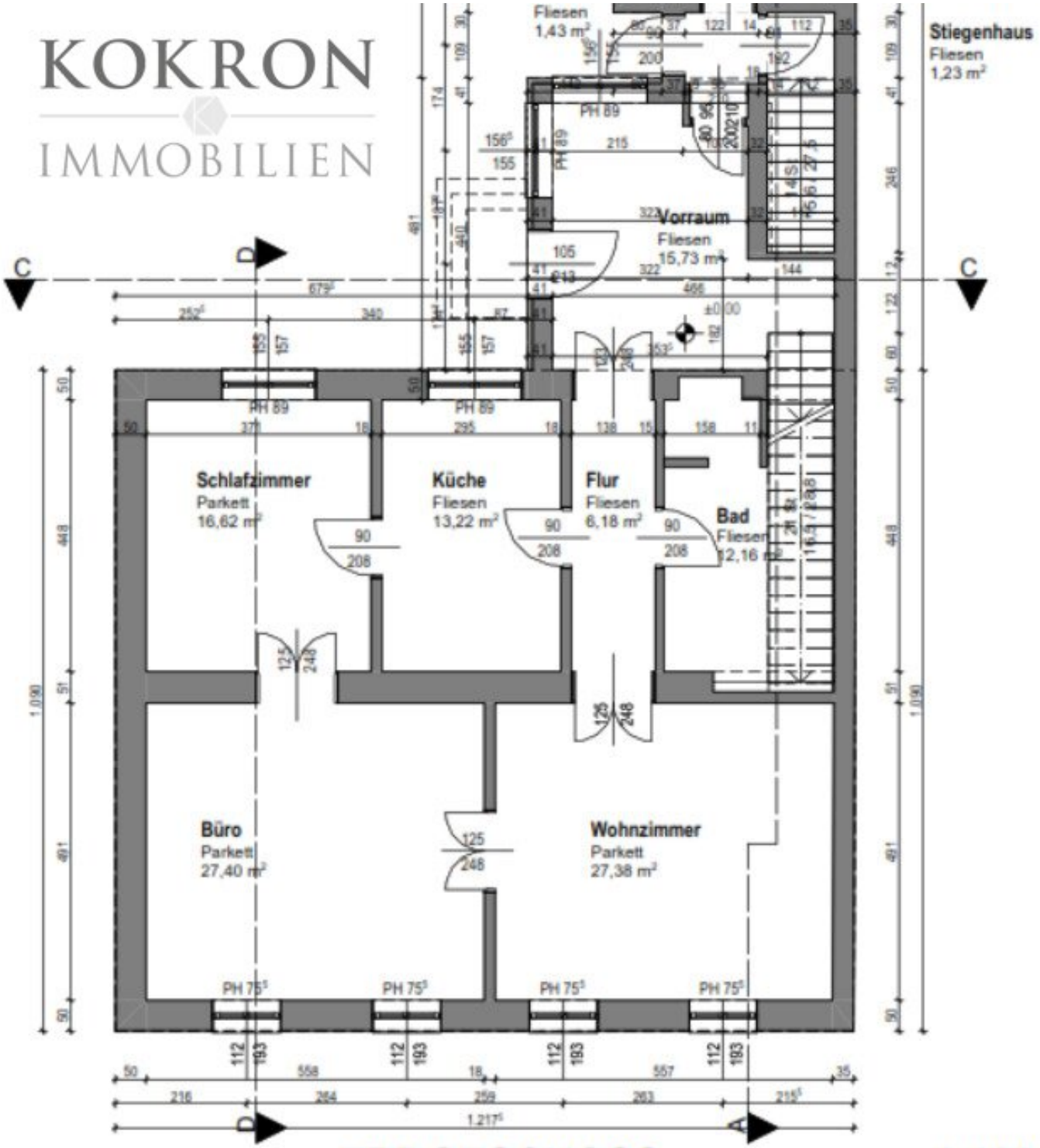
Gez.: Waldhör

Datum: 28.08.2026



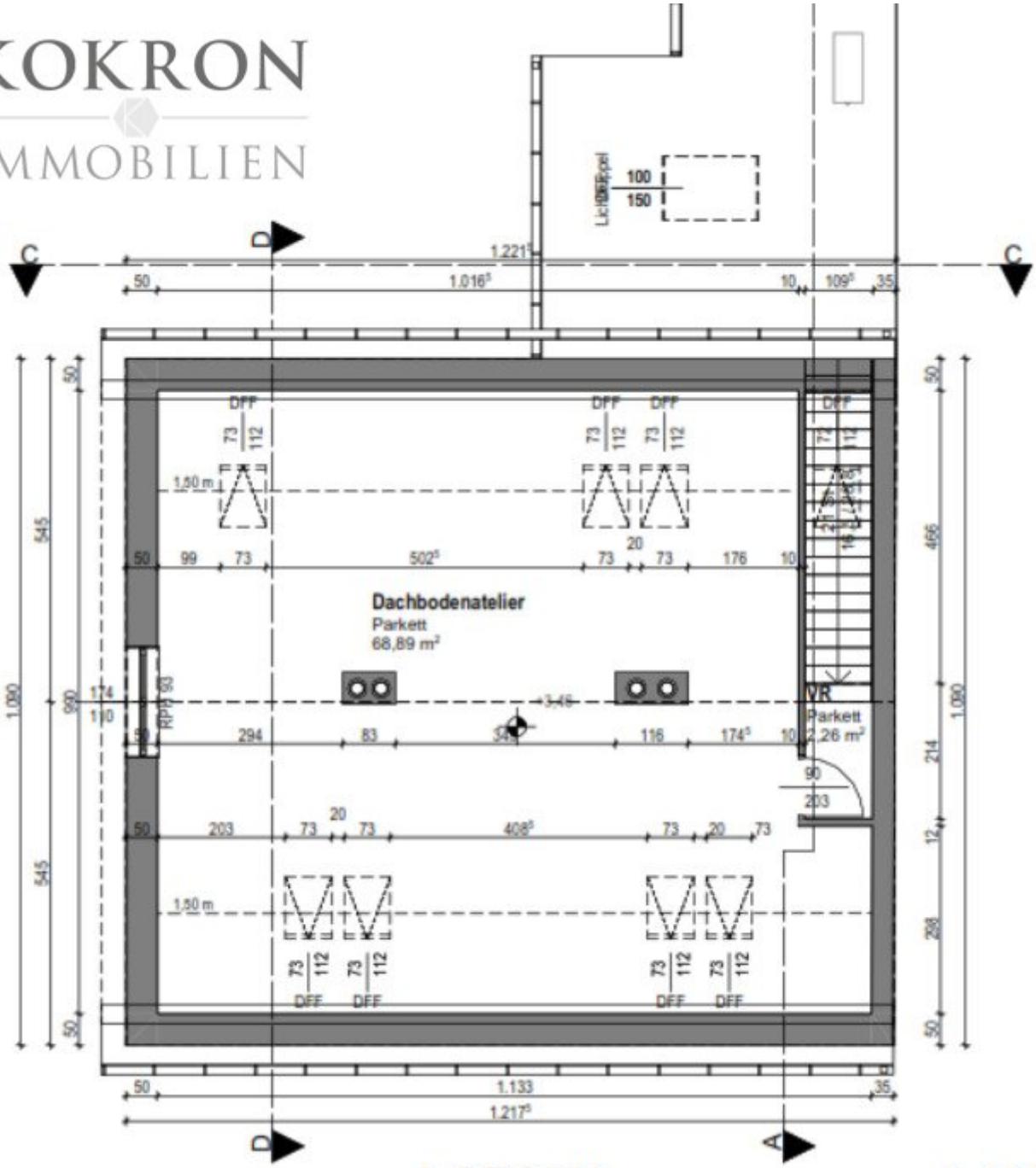
LAGEPLAN 1:500

KOKRON
IMMOBILIEN

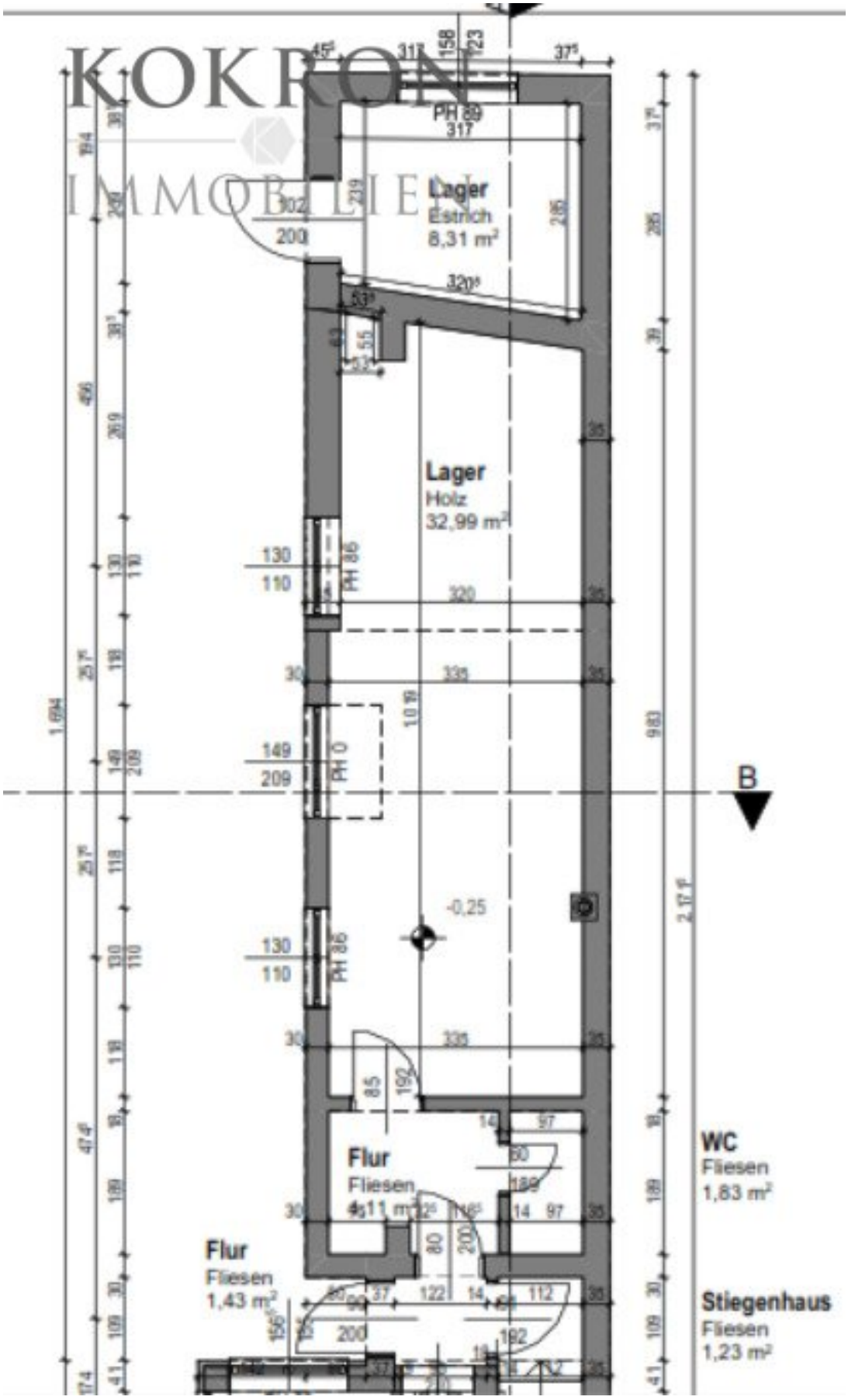


ERDGESCHOSS 1:100

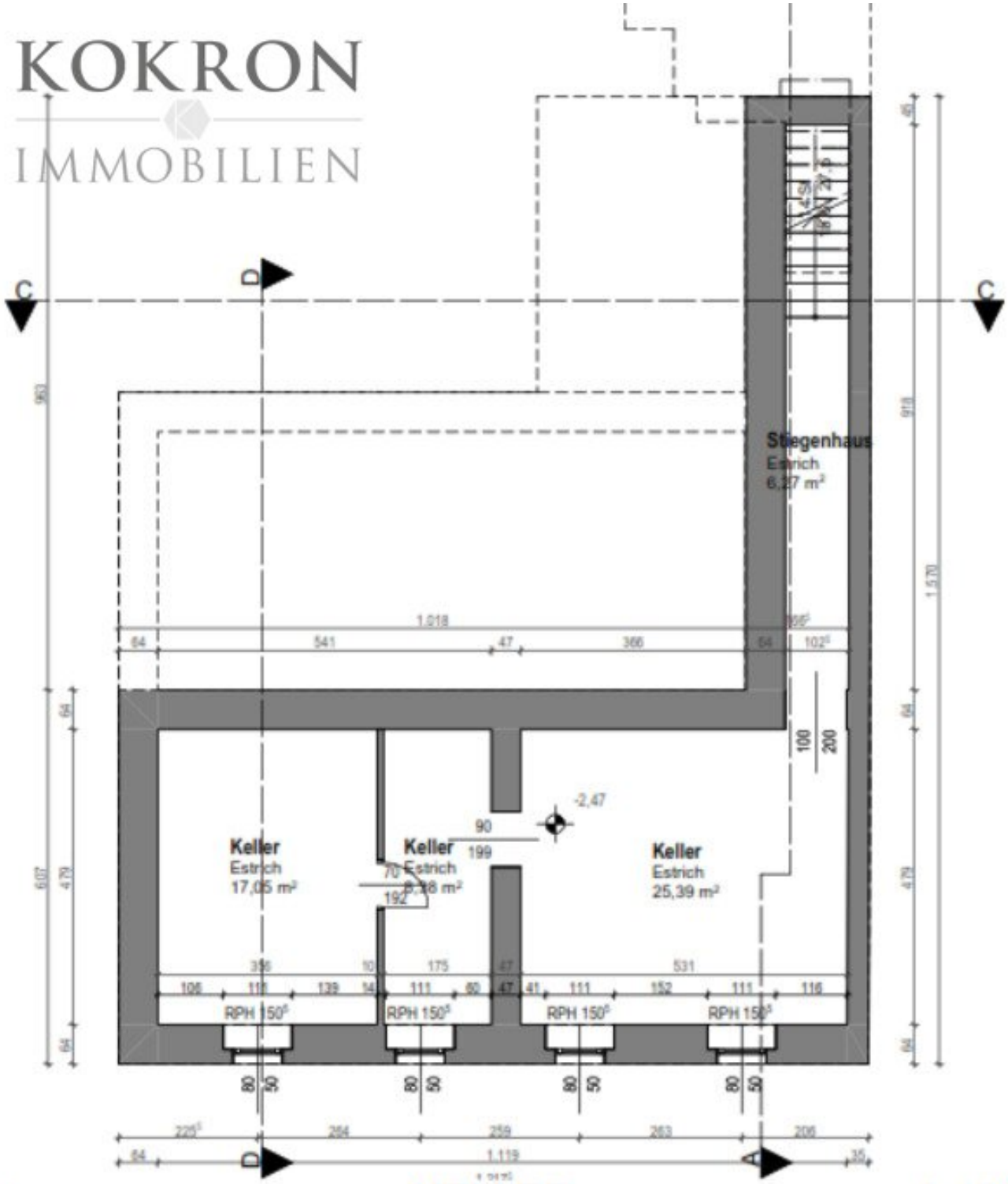
KOKRON
IMMOBILIEN



1. 1.STOCK 1:100


Lager
Estrich
8,31 m²
Lager
Holz
32,99 m²
Flur
Fliesen
4,11 m²
Flur
Fliesen
1,43 m²
WC
Fliesen
1,83 m²
Stiegenhaus
Fliesen
1,23 m²
B

KOKRON
IMMOBILIEN



-1. KELLER 1:100

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Jahrhundertwendehaus aus dem Jahr 1902 verbindet den Charme eines historischen Hauses mit zeitgemäßer Haustechnik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das stilvoll sanierte Gebäude bietet großzügigen Raum für die ganze Familie – und darüber hinaus etwas, das nur wenige Immobilien bieten: **zusätzlichen, flexibel nutzbaren Raum für Wohnen, Arbeiten, oder Hobby.**

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Ein besonderes Highlight ist das **Nebengebäude mit eigenem Eingang**. Der bisher als Ausstellungs- und Veranstaltungsbereich genutzte Raum eröffnet zahlreiche Möglichkeiten:

- separates Homeoffice oder Büro
- Atelier oder Kreativstudio
- Praxis oder Arbeitsbereich
- Gäste- oder Mehrgenerationenbereich
- perspektivisch zusätzlicher Wohnraum

Auch das über **70m²** große **Dachgeschoss** bietet außergewöhnliches Potenzial. Dieser Bereich wurde als Atelier genutzt, durch den vorausschauenden Ausbau kann dieser jedoch individuell zu zusätzlichem Wohn-, Arbeits- oder Freizeitbereich entwickelt werden.

Die Raumaufteilung im Detail lt. Bestandsplan aus 10/26

Erdgeschoss

Haupthaus:

- Flur: 6,18m²

- Bad + WC: 12,12m²
- Küche: 13,22m²
- Raum 1: 16,62m²
- Raum 2: 27,40m²
- Raum 3: 27,38m²

Gesamt: 102,82m²

Nebengebäude:

- Flur: 10,29m²
- Raum 1: 32,99m²
- WC: 1,83m²

Gesamt: 45,11m²

Dachgeschoss:

- Vorraum: 2,26m²
- Raum 1/Atelier: 68,89m²

Gesamt: 71,15m²

Moderne Haustechnik trifft behagliches Wohngefühl

Das Haus wurde **2002 professionell grundsaniert**, dabei wurde neben einer Wärmedämmung und Feuchtigkeitsabdichtung im Erdgeschoss auch ein Vollwärmeschutz angebracht. Seither wurde das Haus laufend saniert und nach und nach mit moderner, energie-effizienter Technik ausgestattet.

Für hohen Wohnkomfort und eine zeitgemäße Energiebilanz sorgen unter anderem:

- **Photovoltaikanlage**
- **Luftwärmepumpe**
- **vollautomatischer Kachelofen**
- **hochwertige Wärmedämmung**
- **mehrfach verglaste Fenster**

So verbindet die Immobilie den besonderen **Charakter eines Altbaus** mit den **Vorzügen moderner Haustechnik** und damit verbundenen **geringen Betriebskosten** von nur **rund 120 Euro monatlich** (beinhaltet Grundsteuer, Wasser, Kanalgebühren, Abfallwirtschaft, Gebäudeversicherung und Rauchfangkehrer - die Kosten für Holz sowie Strom-Bezug und Strom-Einspeisung sind individuell zu berechnen)

Der **vollautomatische Kachelofen** schafft dabei nicht nur angenehme Wärme, sondern verleiht den Wohnräumen eine besonders behagliche Atmosphäre.

Großzügiges Wohnen mit Garten

Das Erdgeschoss überzeugt mit hohen Räumen, charaktervollen Details und einer durchdachten Raumaufteilung. Auf **rund 230m² Wohn-Nutzfläche** stehen aktuell **fünf Zimmer**, Küche, Bad und zwei WCs zur Verfügung, durch einen Dachbodenumbau könnten mit geringem Auswand **weitere 3 (Schlaf)Räume** geschaffen werden.

Der liebevoll gestaltete Garten mit **eigenem Brunnen** bietet zusätzlichen Freiraum und eignet sich hervorragend für Familien, Gartenliebhaber und entspannte Stunden im Freien.

Der **klimarelevante Fußabdruck** dieser Immobilie wurde kürzlich mit **A+** bewertet.

Die Vertragserrichtung und Treuhandschaft ist an BRODNER Rechtsanwalt GmbH, FN 370587 g, Dornbacher Straße 23, 1170 Wien“ gebunden.

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Dann drücken Sie bitte auf den

"Anfrage-Button", das detaillierte Exposé erhalten Sie anschließend in einer E-Mail. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur bei vollständig übermittelten Informationen (Name, E-Mail Adresse und Mobilnummer) Ihre Anfrage weiter bearbeiten können.

Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap