

Vollrenoviertes, energie-effizientes Landhaus für Künstler & Individualisten



Das Haus straßenseitig

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:	227,02 m ²
Nutzfläche:	288,26 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	324,00 m ²
Keller:	60,37 m ²
Heizwärmebedarf:	E 146,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

26.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mele Bell

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien





Objektbeschreibung

Ideal für Familien, Kreative und Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

so kann man - nein muss man - dieses **seltene Schätzchen** beschreiben. Das Jahrhundertwendehaus aus 1902 wurde von der Besitzerin, die selbst **Künstlerin** war, 2002 bis 2003 **vom Keller bis zum Dach aufwändig saniert** und geschmackvoll gestaltet. Seither wurden **laufend Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen** bei professionellen Unternehmen in Auftrag gegeben.

Die stilvolle **Altbaufassade mit 45cm dicken Ziegelwänden** wurde im Zuge der Sanierung sorgfältig revitalisiert und in ihrem ursprünglichen Charakter bewahrt.

2007 wurden die Räume im **Nebengebäude** saniert (inkl. 7cm Vollwärmeschutz) sowie ein **Kamin** und ein **WC** eingebaut. Auch hier überzeugen die Materialien mit Qualität. (Lärchen Dielenboden, Schiedel Kamin)

Zuletzt wurde **2024 eine 9,12kWp PV-Anlage mit Speicher und eine Luftwärmepumpe** installiert. Ein stilvoller Kachelofen mit automatischer Befeuerung spendet gemütliche Wärme in den Zwischensaisonen.

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

Der liebevoll gestaltete Garten mit **eigenem Brunnen** versorgt sowohl die Gartenbewässerung als auch das WC im Anbau.

Das Erdgeschoss mit bis zu **3,54m Raumhöhe** und **Doppelflügel-Türen** überzeugt durch geschickte Raumaufteilung und geschmackvolle Details. Es stehen hier neben einem großzügigen Flur, zwei durch eine Doppelflügel-Türe verbundene Räume mit **je rund 25m²** und ein weiterer Raum, der aktuell als Schlafzimmer eingerichtet ist, zur Verfügung. Eine Küche und das Bad im **Stile von Friedensreich Hundertwasser** vervollständigen das Erdgeschoss.

Ein weiteres **Highlight** ist das **Dachgeschoss**. Es diente bisher als **Atelier**, kann jedoch ohne weiteres zusätzlich ausgebaut werden – perfektes Potenzial für **zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum**.

Der Keller wird aktuell als Technik- und Lagerbereich genutzt, doch auch dort wurde ein **Arbeitszimmer** eingerichtet, für alle Arbeiten, die Schmutz verursachen könnten.

Die Böden sind mit **Eichenparkett** oder **Lärchen-Dielen** ausgelegt, in den Nassräumen

hochwertige und kreative Fliesen.

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