

**Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus auf über 1.900 m²
Grundstück mit Entwicklungspotenzial**



Objektnummer: 908

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	1994
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	199,00 m ²
Nutzfläche:	330,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	131,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien

T +43 664 4118888





















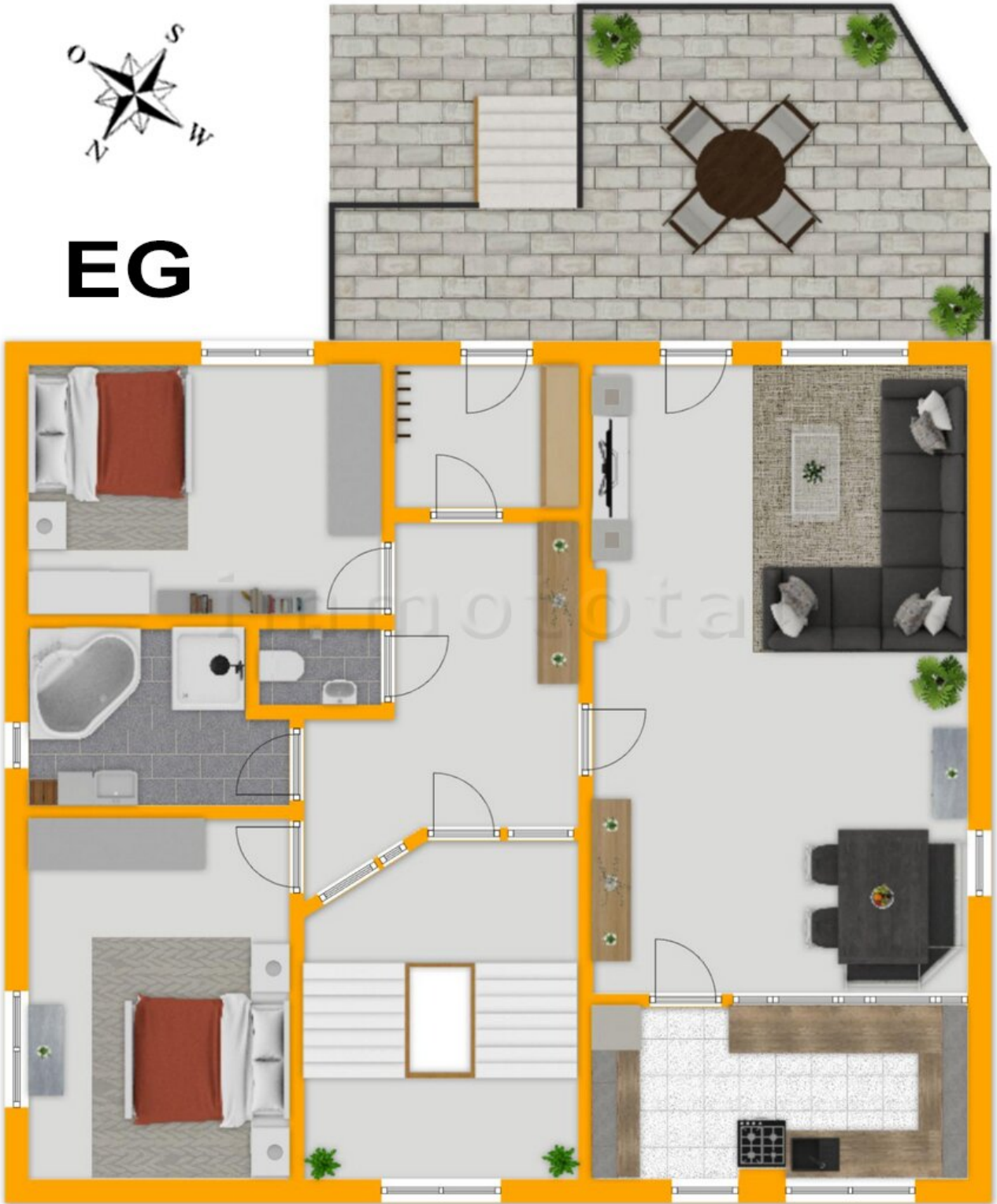








EG



Exposéplan, nicht maßstäblich



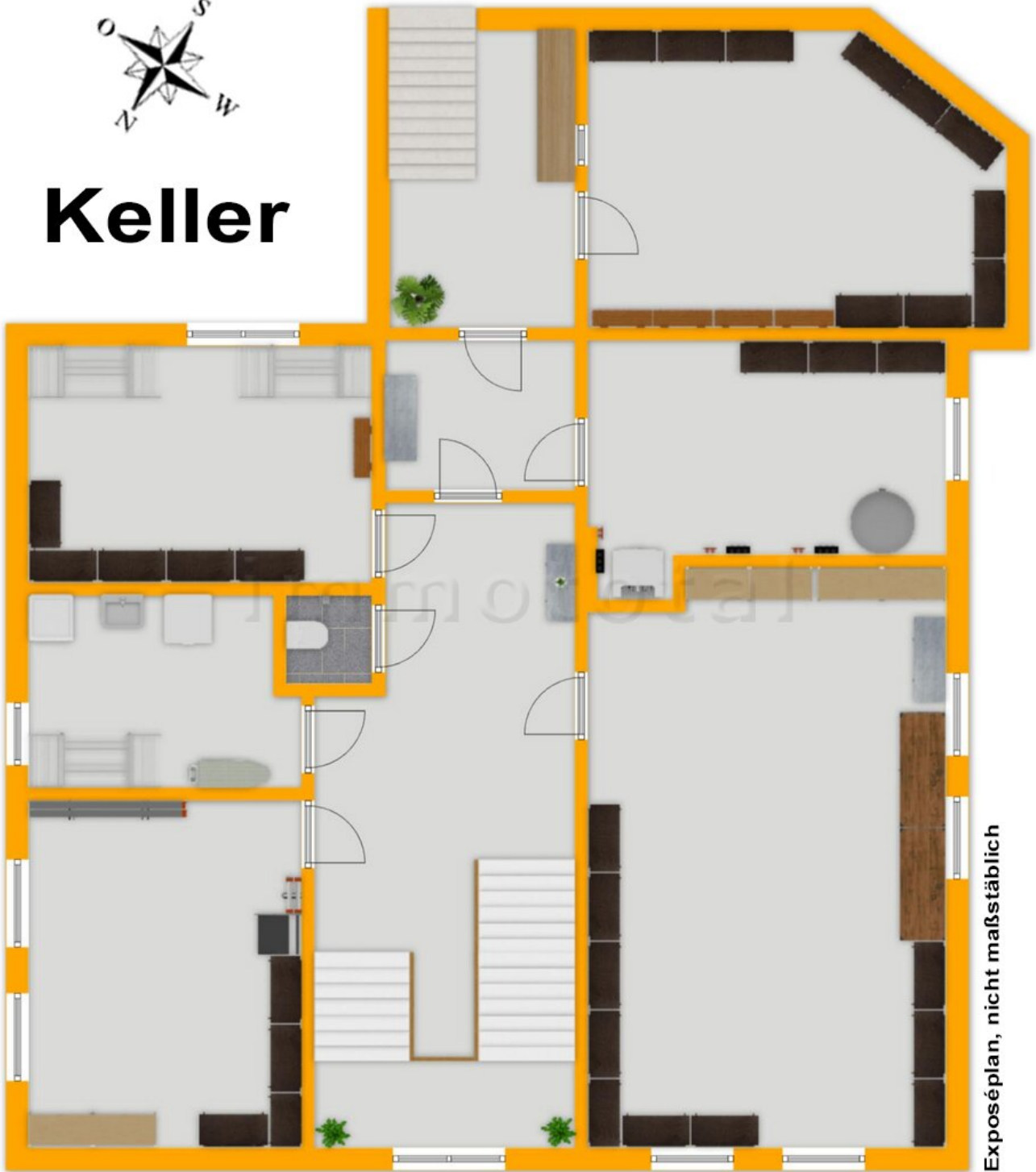
OG



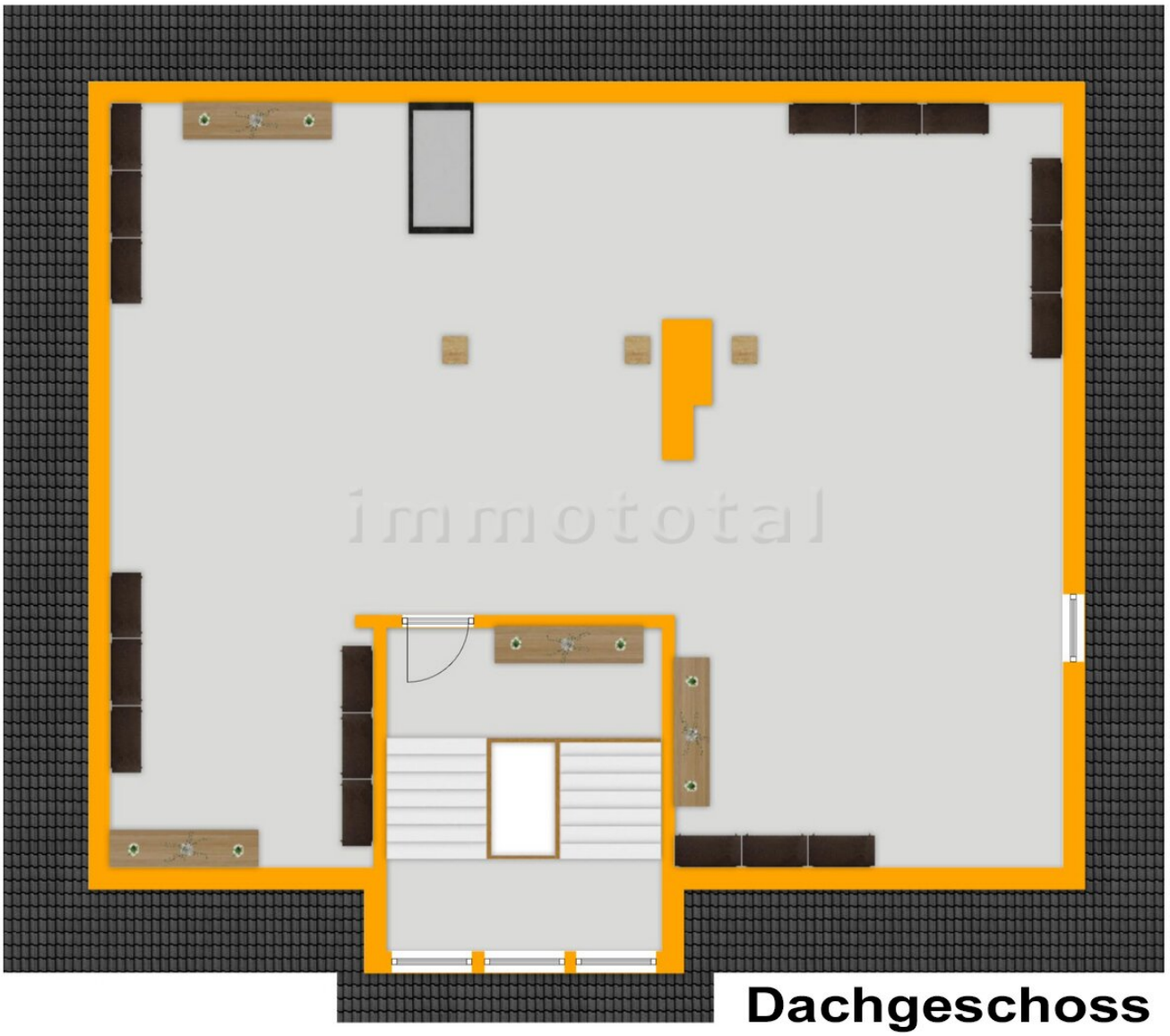
Exposéplan, nicht maßstäblich



Keller



Exposéplan, nicht maßstäblich



Objektbeschreibung

In **ruhiger Wohnlage von Maria Lanzendorf**, in einer gewachsenen Einfamilienhausumgebung, befindet sich diese großzügige Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von rund 1.919 m². Die Umgebung ist geprägt von lockerer Bebauung, viel Grün und einem angenehmen Wohnumfeld, das sowohl **Familien als auch Mehrgenerationenhaushalte** anspricht. Gleichzeitig ist die Anbindung in Richtung Wien sowie in das südliche Umland sehr gut gegeben.

Das Haus mit Baubewilligung aus dem Jahr 1988 und einem **Baujahr von 1994** (laut erstmaliger Benützungsbewilligung) bietet eine Wohnfläche von rund 199 m² und ist durch seine klare Struktur sowohl als klassisches **Einfamilienhaus** als auch als **Zweifamilienhaus** nutzbar, wobei die bauliche Entwicklung über einen längeren Zeitraum bis etwa 2013 erfolgte. Die Raumaufteilung ermöglicht eine **funktionale Trennung der Wohneinheiten**, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – von der gemeinsamen Nutzung durch eine **Großfamilie** bis hin zur **Kombination aus Wohnen, Arbeiten oder auch einer teilweisen Vermietung**.

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand, **entspricht jedoch in wesentlichen Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen** an Ausstattung und Gestaltung. Daraus ergibt sich für künftige Eigentümer die Möglichkeit, das Haus **nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren** und an aktuelle Wohnbedürfnisse anzupassen. Wesentliche technische Erneuerungen wurden bereits vorgenommen, insbesondere im Bereich der Heizungsanlage, die im Jahr 2013 modernisiert wurde. Die Beheizung erfolgt über ein Gas-System der Marke Vaillant.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **vollwertigen Keller mit rund 130 m² Nutzfläche** sowie einen großzügigen **Rohdachboden** mit weiterem Ausbaupotenzial. Insgesamt ergibt sich dadurch eine seltene Kombination aus bestehender Wohnsubstanz, Entwicklungsspielraum und langfristiger Perspektive.

[360°-VR TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Liegenschaft mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

TEILUNGSPOTENTIAL & ZUSÄTZLICHE MÖGLICHKEITEN:

Das außergewöhnlich große Grundstück bietet über die reine Nutzung als Einfamilien- oder Zweifamilienhaus hinaus interessante zusätzliche Möglichkeiten.

Je nach individueller Planung **kann eine Teilfläche abgetrennt und als eigenes Baugrundstück genutzt oder verkauft werden.** Durch die Schaffung einer separaten Zufahrt wäre eine eigenständige Bebauung grundsätzlich denkbar.

Gerade für **Familien** oder **Käufergruppen** kann sich daraus eine besonders attraktive Situation ergeben: Ein Teil des Grundstücks könnte verwertet werden, wodurch sich die Gesamtinvestition deutlich reduzieren kann. Gleichzeitig bleibt beim bestehenden Haus weiterhin eine sehr großzügige Grundstücksfläche erhalten.

Diese Kombination aus großem Haus, viel Grund und zusätzlichem Potenzial ist in dieser Form selten und eröffnet verschiedene Wege - von der klassischen Eigennutzung bis hin zu einer durchdachten wirtschaftlichen Lösung.

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage detaillierte Informationen und weiterführende Unterlagen zu den Möglichkeiten einer Grundstücksteilung.

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN:

Flächenwidmung: Bauland Wohnen

Mindestbauplatzgröße: 500 m²

Bebauungsdichte: MBF (max. bebaubare Fläche): Definiton 180 m² plus 4% der Grundstücksfläche

Bebauungsweise: offen

Bauklasse: I+II (5,0 m , 8,0 m)

Vorderes Bauwich: 5 m

Grundstückszufahrten: maximale Gesamtbreite 6,0 m je Liegenschaft

Stellplatzverpflichtung auf Eigengrund: 2 KFZ Stellplätze je Wohneinheit

Einfriedungen entlang der Straßenfluchtlinie: max. 1,80 m Höhe, plus mind. 30 cm massiver Sockel.

AUSSTATTUNG:

- Zweifamilienhaus mit zwei getrennt nutzbaren Wohneinheiten

- 6 Zimmer mit funktionaler Raumaufteilung
- 2 Badezimmer (je Einheit eines)
- 3 WCs (inkl. Keller)
- Vollunterkellert mit ca. 130 m² Nutzfläche
- Mehrere Kellerräume, Lagerflächen sowie Wasch- und Technikraum
- Großzügiger Rohdachboden mit ca. 98 m² Ausbaupotenzial
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Weitläufiger Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Holzfenster mit Isolierverglasung

TECHNISCHE AUSSTATTUNG:

- Gaszentralheizung (Marke Vaillant, erneuert 2013)
- Wärmeverteilung über Kombination aus Fußbodenheizung und Radiatoren
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Massivbauweise (Ziegel)
- Fassadendämmung (Vollwärmeschutz)

- Abwasseranlage erneuert (2010)

VERKEHRSANBINDUNG:

Bus Station Lanzendorf Schule (ca. 170 m)

Lokalbahnhof Maria Lanzendorf (ca. 1,2 km)

BEZUG:

Nach Kaufvertrag

MÖBLIERUNG:

Das Haus wird wie besichtigt, ausgenommen persönlicher Gegenstände, übergeben.

WEBINFO: » [Gemeinde Maria Lanzendorf](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap