

**230 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmer in exklusiver Lage**



Wohnzimmer Einrichtungsbeispiel

**Objektnummer: 2434/2174**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Georg-Issowitsch-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	232,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	406,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	65,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 238,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



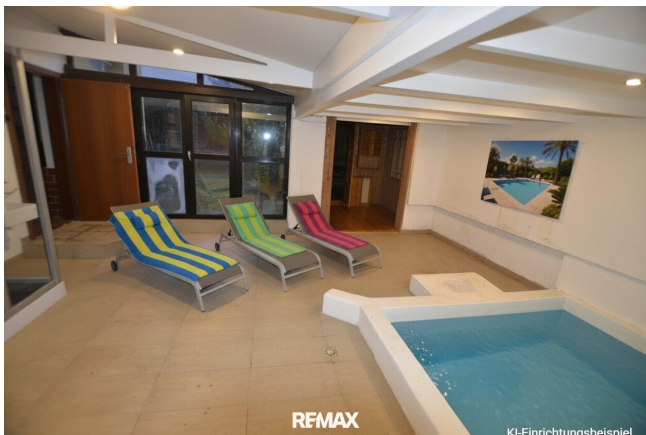
Wolfgang STERN



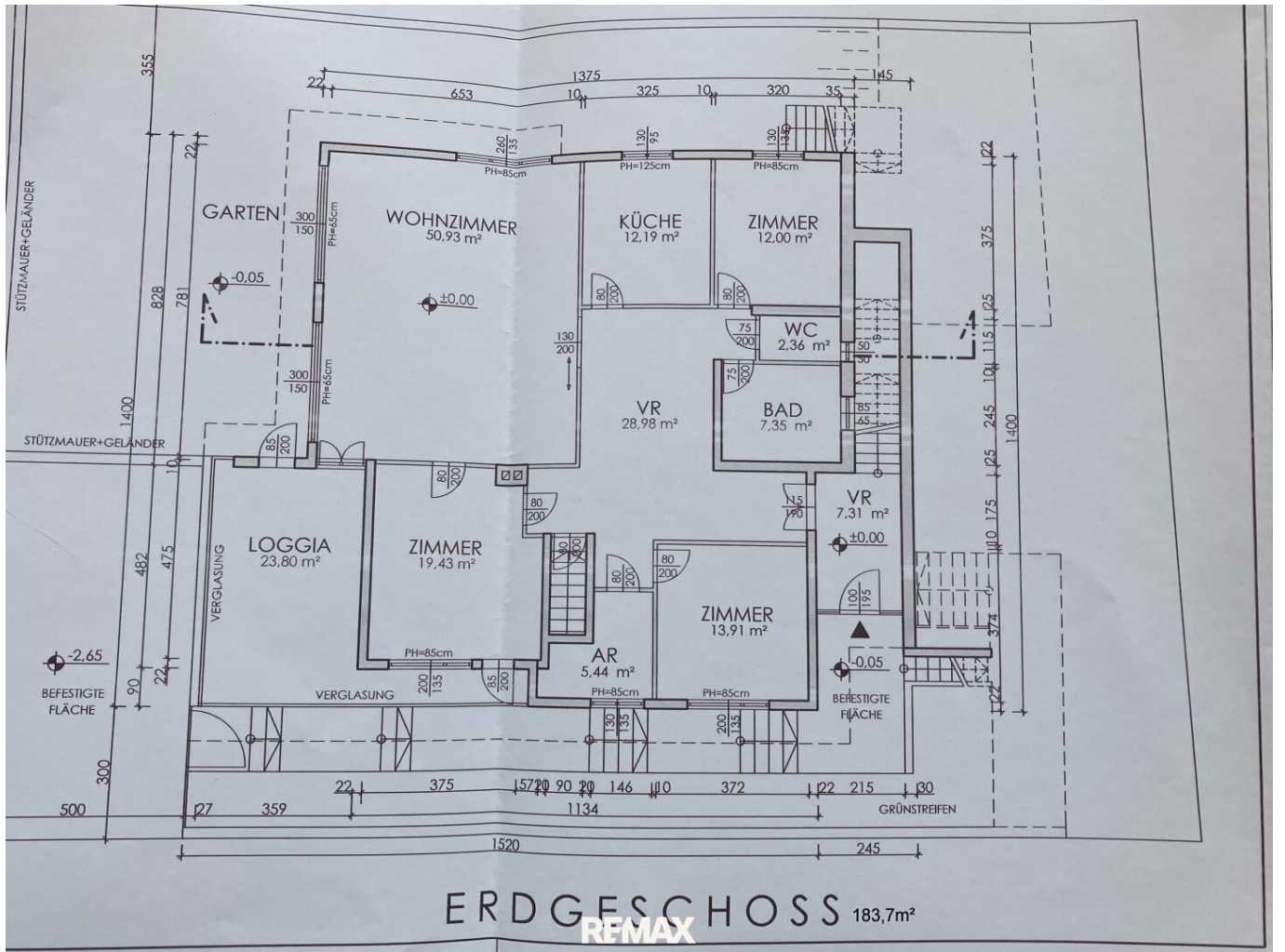


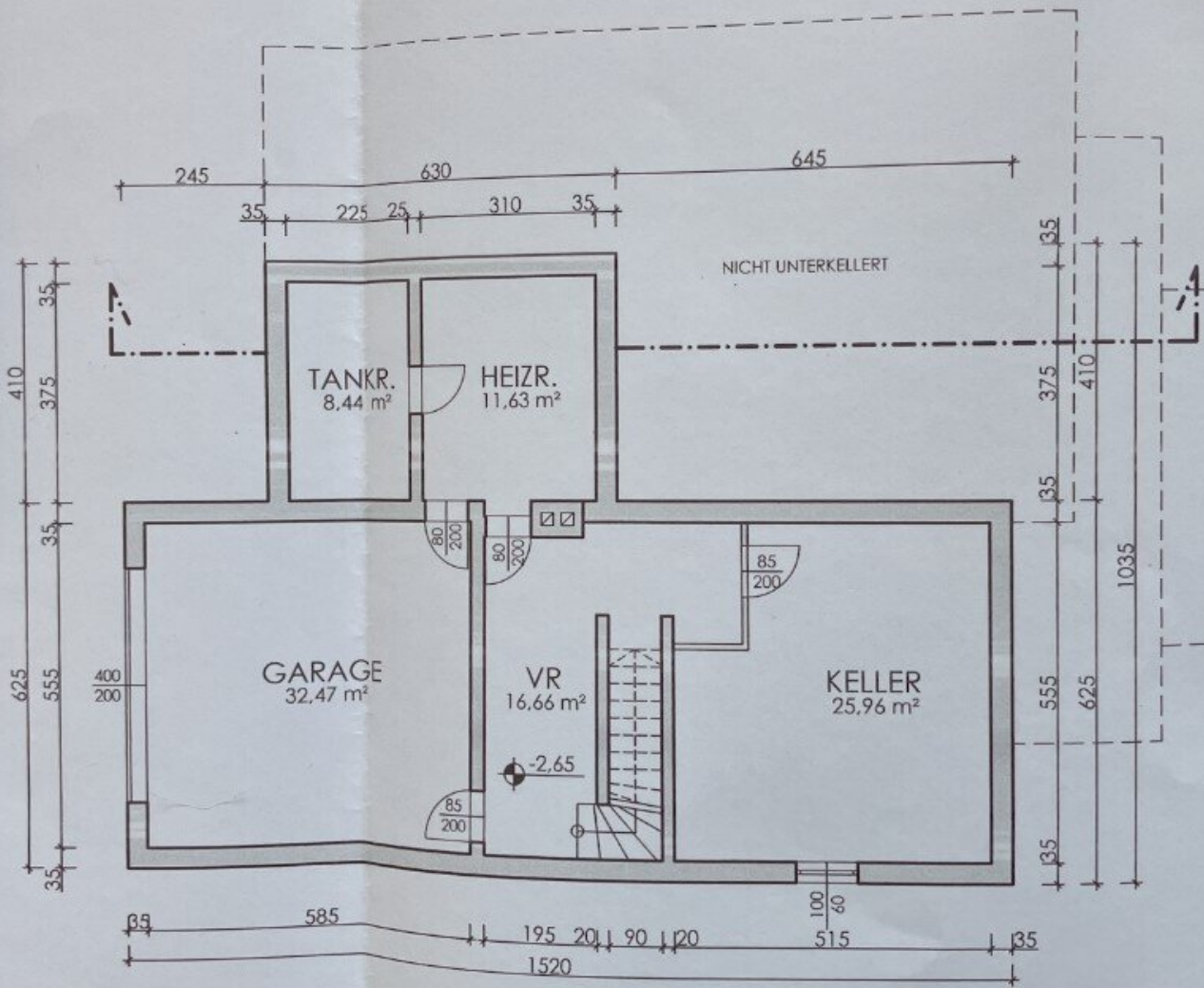






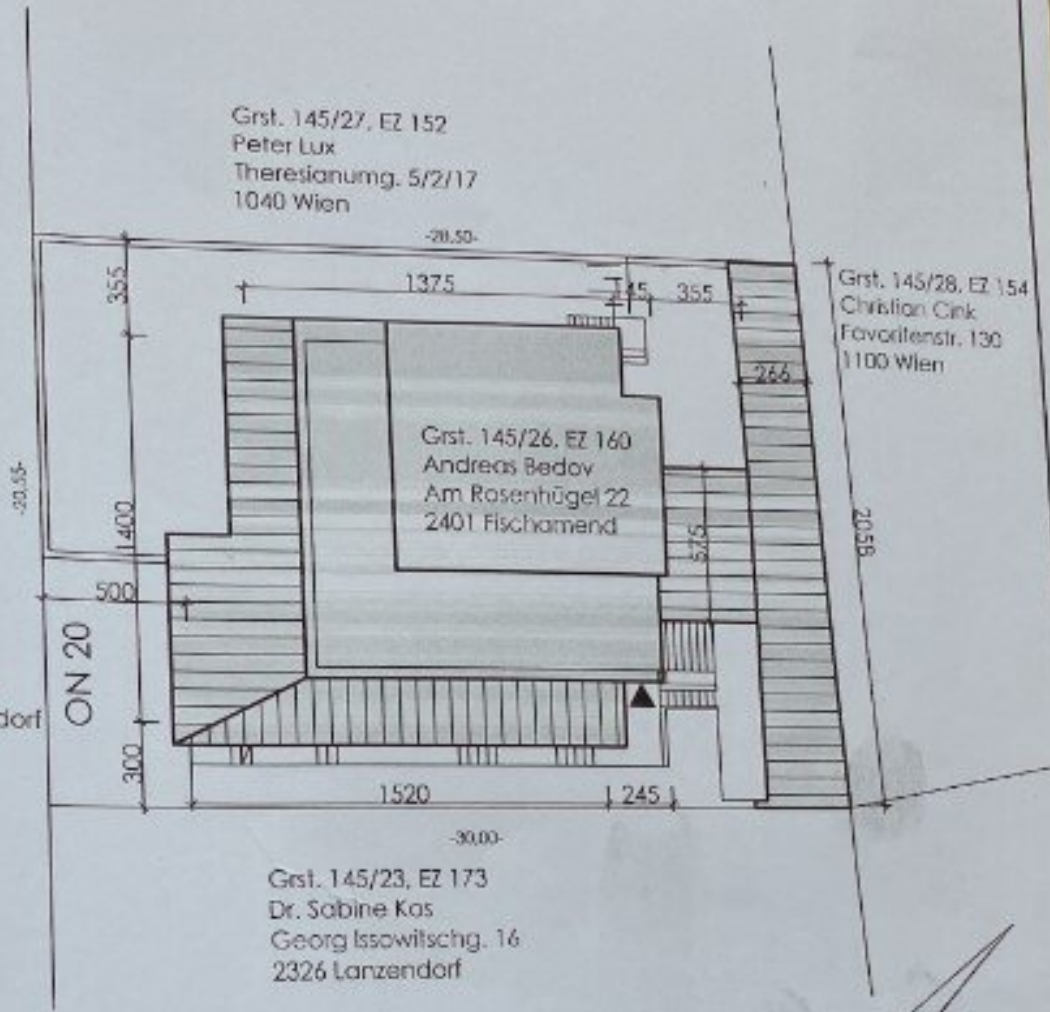






**REMAX**  
 KELLERGESCHOSS 95,16m<sup>2</sup>

Georg-Issowitschgasse



Grst. 145/27, EZ 152  
Peter Lux  
Theresianung. 5/2/17  
1040 Wien

Grst. 145/28, EZ 154  
Christian Cink  
Favoritenstr. 130  
1100 Wien

Grst. 145/26, EZ 160  
Andreas Bedov  
Am Rosenhügel 22  
2401 Fischamend

Grst. 145/32, EZ 286  
Gemeinde Lanzendorf  
(Öffentliches Gut)  
2326 Lanzendorf

Grst. 145/23, EZ 173  
Dr. Sabine Kas  
Georg Issowitschg. 16  
2326 Lanzendorf



# LAGEPLAN M 1:250

380,04m<sup>2</sup>  
(Ohne Nebengebäude und Terrasse)

**REMAX**

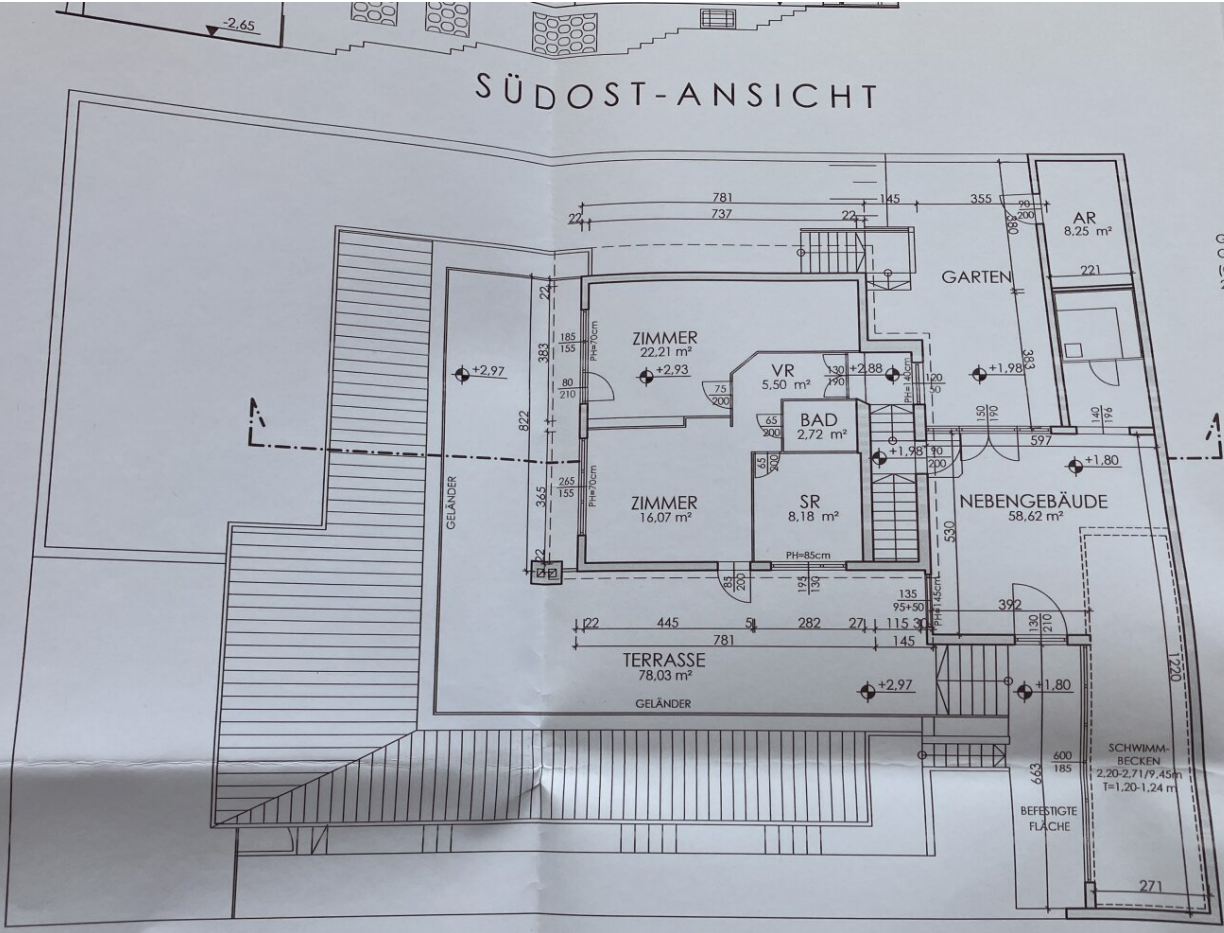


NORDWEST-ANSICHT

REMAX



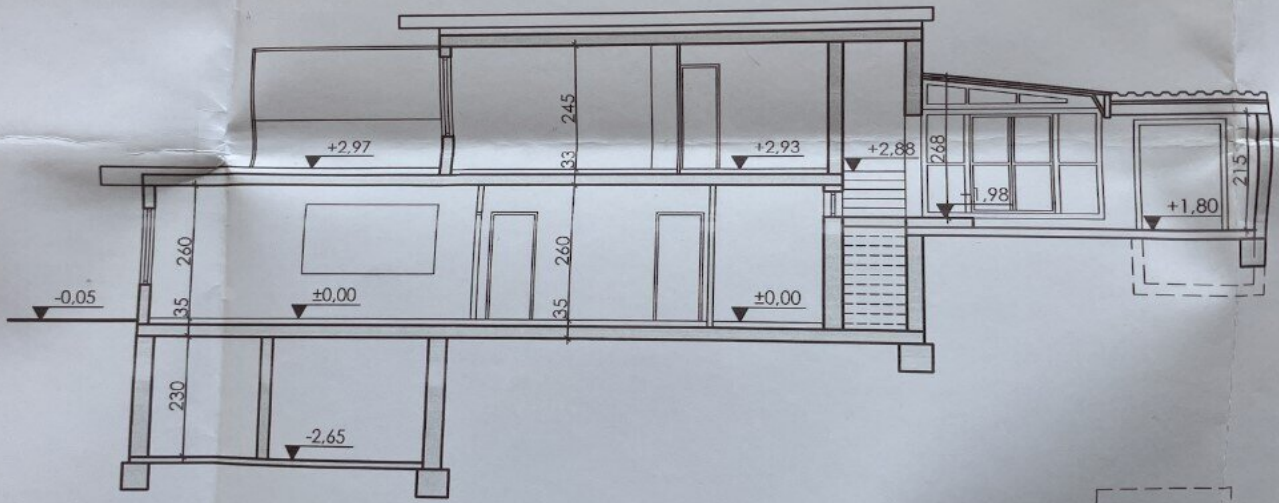
# SÜDOST-ANSICHT



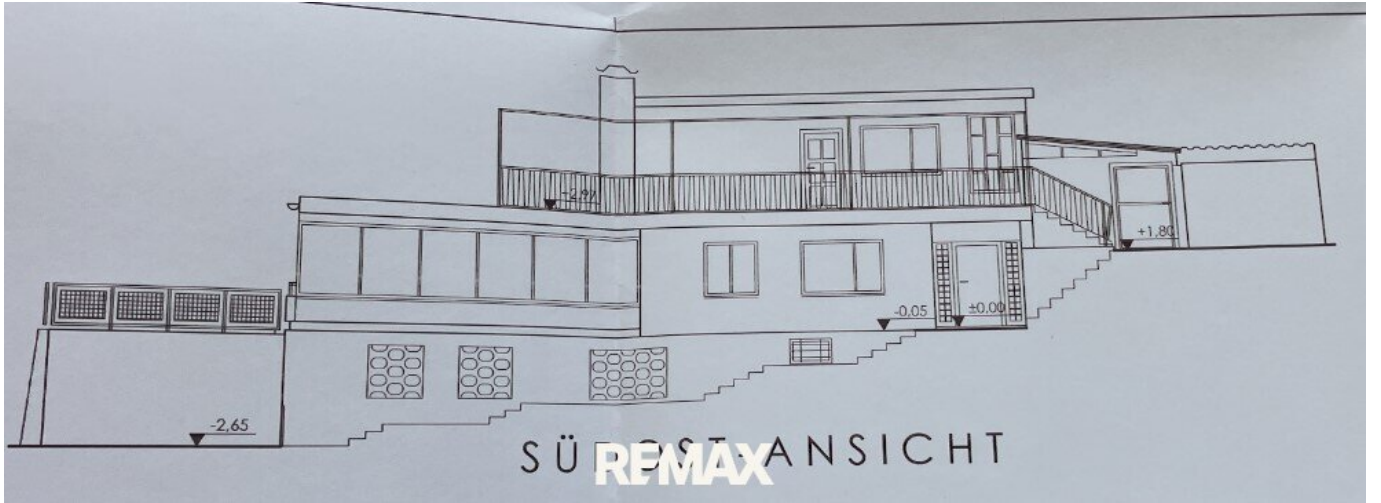
Grst. 145/92, Fl. 284  
Gemeinde Lanzendorf  
(Offenfläches Gut)  
2326 Lanzendorf

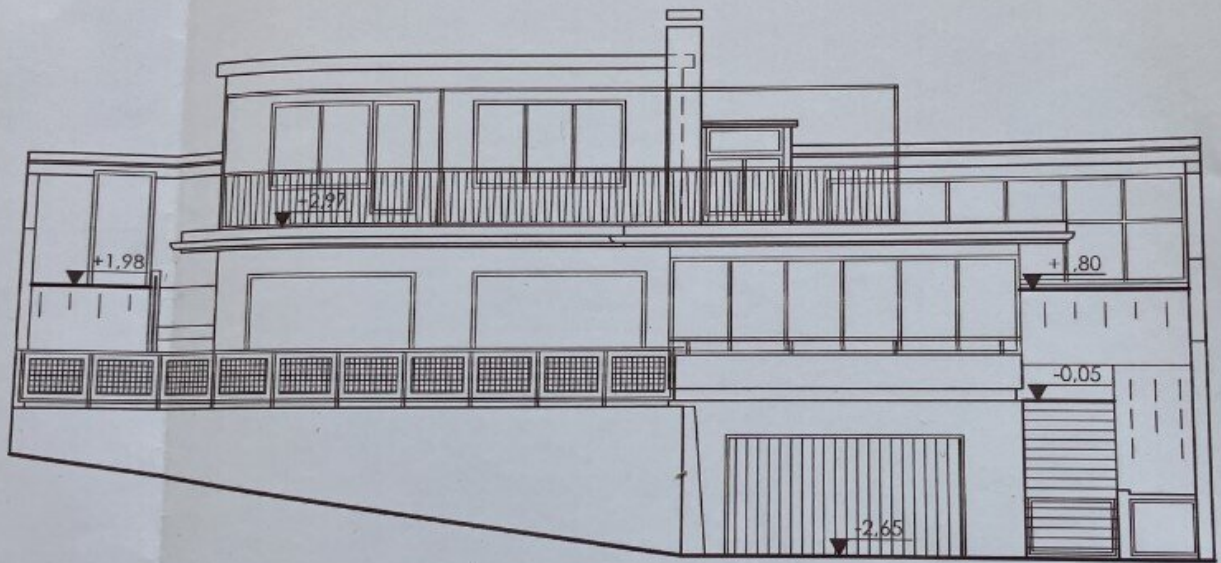
OBERGESCHOSS 101,18m<sup>2</sup>  
(ohne Nebengebäude und Terrasse)





SCHNITT  
REMAX





SÜDWEST-ANSICHT  
**REMAX**

## Objektbeschreibung

An einem sonnigen Südhang in **Lanzendorf** gelegen, am ruhigen Ende einer Sackgasse und vollkommen frei von Durchzugsverkehr, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage. Die weinumrankte Terrasse eröffnet einen beeindruckenden Blick über die angrenzende Siedlung hinweg bis zum **Schneeberg** und verleiht dem Anwesen eine ganz besondere Wohnqualität.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso gelangt man mit dem Auto über eine alleinige Zufahrtsstraße direkt zum Haus. Eine Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze davor bieten komfortable Parkmöglichkeiten. Der Zugang ins Haus erfolgt entweder direkt über die Kellerebene oder über den seitlich gelegenen Stiegenaufgang.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt uns ein großzügiger, rund 30 m<sup>2</sup> großer Vorraum, der durch seine Dimensionen auch als repräsentativer Essbereich genutzt werden könnte. Von hier aus erschließen sich die zentralen Wohnbereiche: das etwa 50 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit seinen großflächigen Fenstern, dem Stein-Kaminofen und der herrlichen Südwest-Ausrichtung. Das Wohnzimmer ist ein echtes gute Laune- und Partyzimmer, geeignet auch zum Feiern und zum Tanzen. Die geräumige Küche ist mit zahlreichen Geräten ausgestattet, viel Platz was jede Köchen freuen wird.

In dieser Etage befinden sich 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Wanne und Dusche, ein separates WC mit Duschkfunktion, ein Wintergarten, sowie ein praktischer Abstellraum.

Besonders das Wohnzimmer besticht nicht nur durch seine Weitläufigkeit, sondern auch durch den unvergleichlichen Ausblick und das helle, offene Raumgefühl. Ein Steinummantelter Kaminofen kann das Wohlfühlgefühl noch massiv steigern.

Eine Treppe führt in das Obergeschoß, wobei sich auf halber Höhe ein echtes Highlight des Hauses befindet: die großzügige Schwimmhalle mit einem neun Meter langen polyestertem Becken, einem Ruheraum sowie einer Sauna – ein privater Wellnessbereich, der ganzjährig genutzt werden kann.

Im Obergeschoß selbst stehen zwei große Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein etwa 8 m<sup>2</sup> großer Schrankraum zur Verfügung. Von hier aus gelangt man auf die rund 80 m<sup>2</sup> große Terrasse, die mit einer Pergola überdacht und von Weinreben umrankt ist – ein idealer Ort für entspannte Stunden mit Panorama. In Summe verfügt das Haus über 5 Schlafzimmer.

Das Kellergeschoß beherbergt neben der Doppelgarage auch den Heizraum der Hauszentralheizung samt Tankraum. Ergänzt wird diese Ebene durch einen etwa 26 m<sup>2</sup> großen Partyraum sowie einen rund 16 m<sup>2</sup> großen Vorraum, der vielseitig nutzbar ist.

Der Garten wird durch eine von der Gemeinde hinzugepachtete Fläche von etwa 20 m<sup>2</sup> erweitert (€ 75,- pa.) In diesem Bereich befindet sich unter anderem ein liebevoll angelegtes Biotop, das die naturnahe Atmosphäre des Grundstücks unterstreicht. Eine Gartenhütte rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Gartengeräte.

Dieses Haus verbindet außergewöhnliche Lage, großzügige Raumgestaltung und besonderen Wohnkomfort zu einem seltenen Gesamtpaket – ideal für all jene, die Ruhe, Aussicht und Lebensqualität auf hohem Niveau schätzen. An technischen Ausstattungen sind in dieser Immobilie eine Alarmanlage, eine Torkamera, elektrische Außenjalousien, 2 Dusch-WCs, zahlreiche Lampen im Haus wurden aus Musiktrommeln angefertigt, mehrere Deckenventilatoren, Zaun in hochwertiger Schmiedeeisenausführung, Echtholzparkette und Fliesen, Klimaanlage-Verrohrung vorbereitet. Gartenhütte für Werkzeug und Holzlager vorhanden.

Genießen Sie eine Besichtigung dieses Hauses, wir freuen uns auf Ihren Besuch.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-vital.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-vital.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklerstelle frei: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.250m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <9.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <250m

Universität <7.000m

Höhere Schule <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.250m

Polizei <2.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <4.750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap