

Modernes EinfamilienHAUS - Pool, Garten, Garage & 6 Zimmer



Objektnummer: 1662/3067

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	183,66 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,74
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

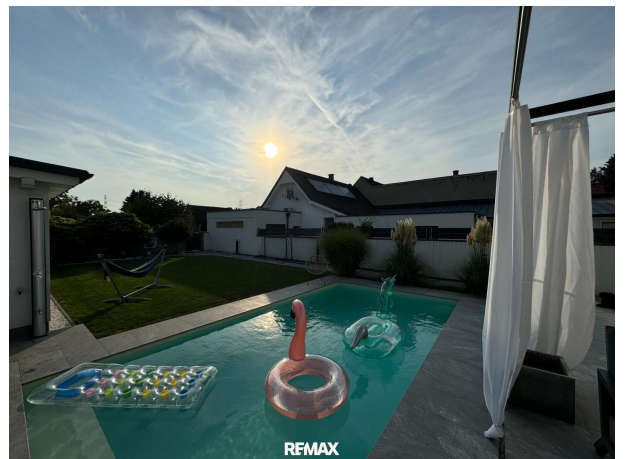
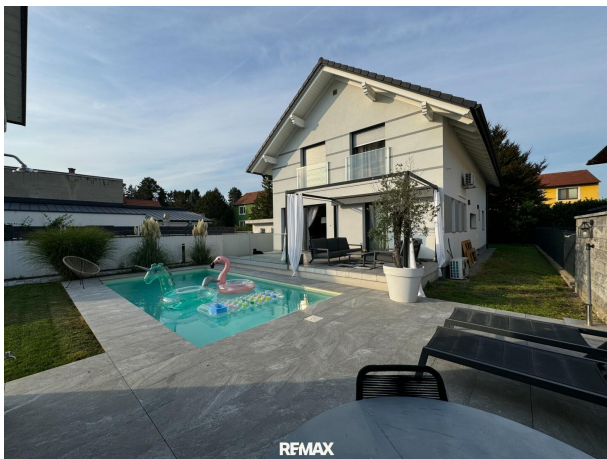
Ihr Ansprechpartner

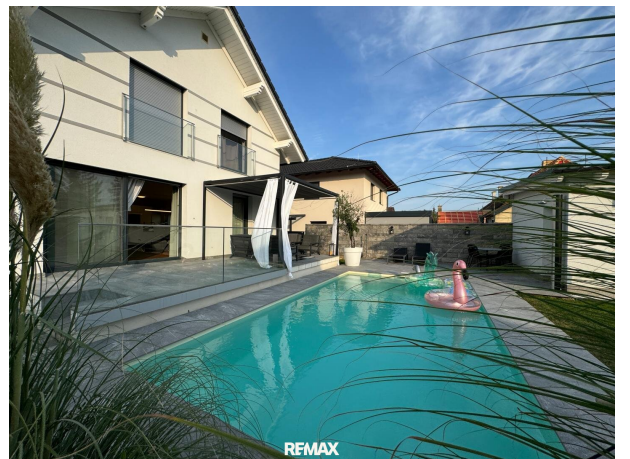


Silvija Fijuljanin

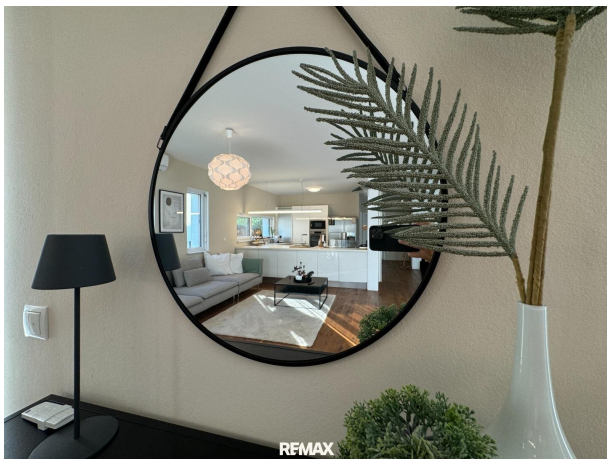
REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien

T +43 1 403 28 90







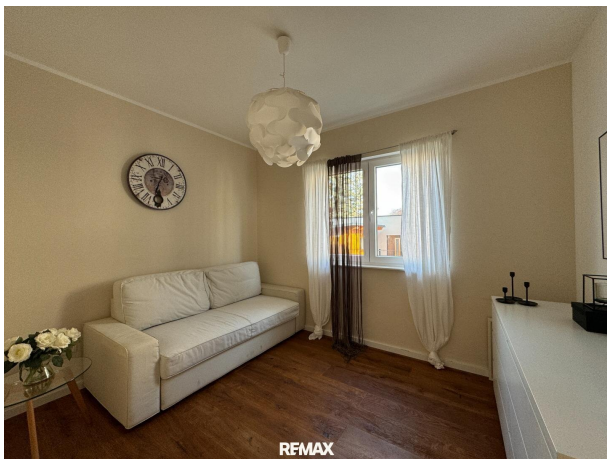


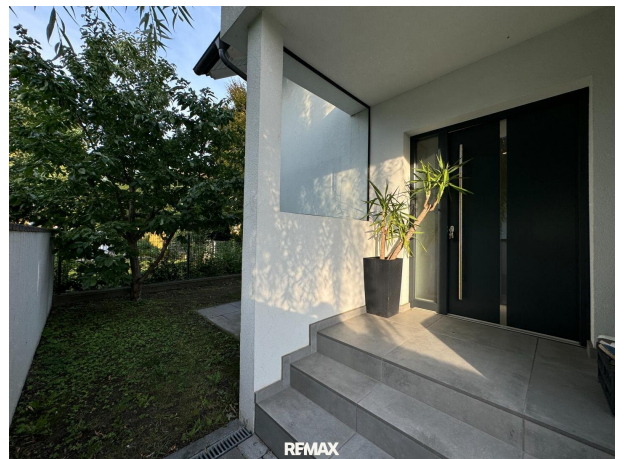
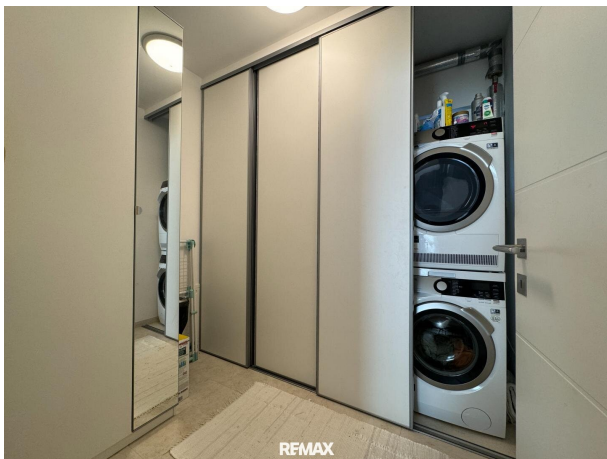














REMAX

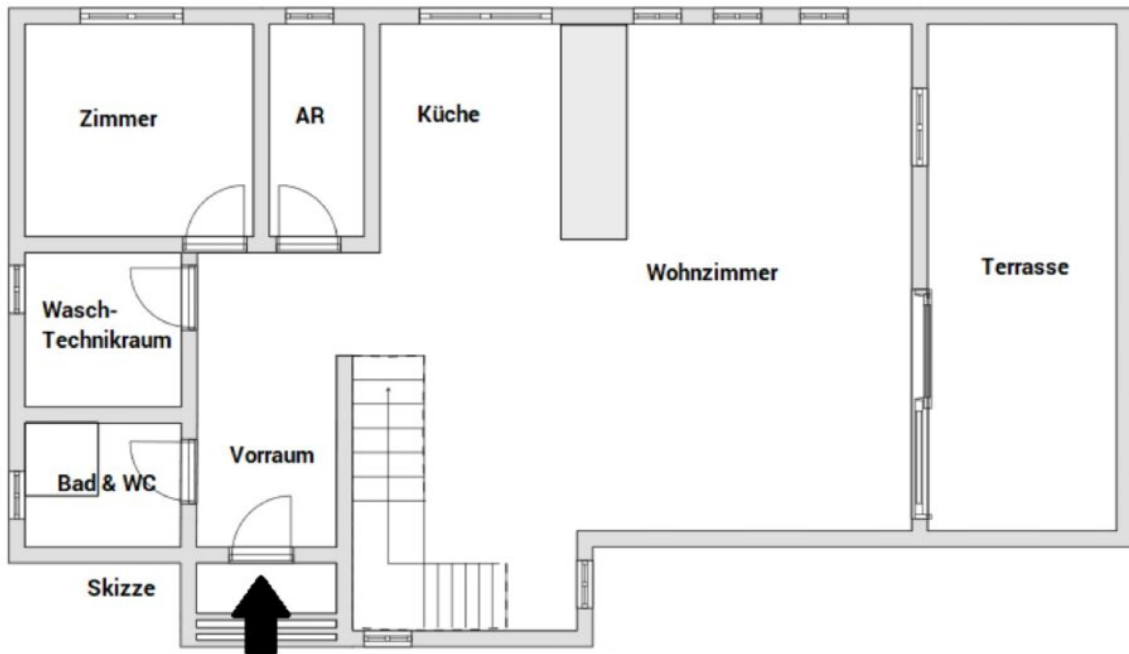
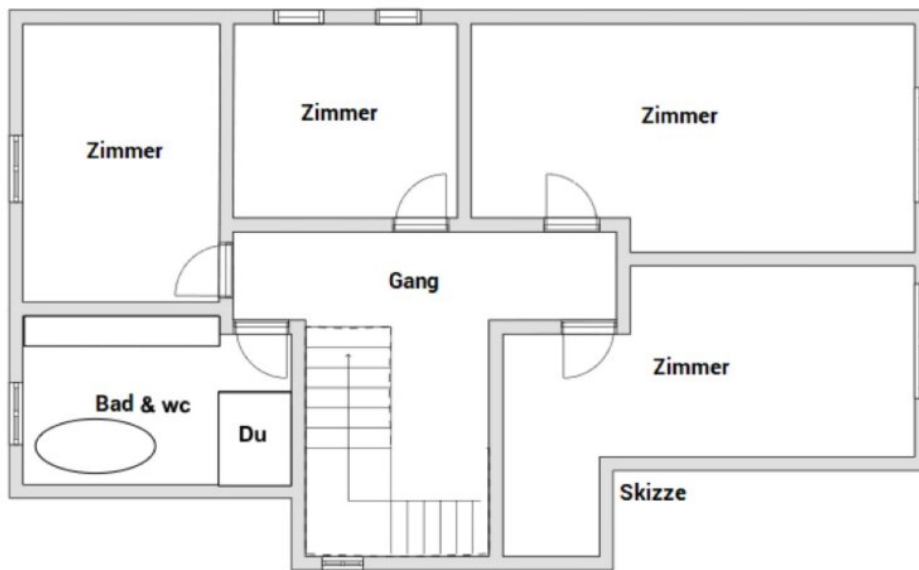


REMAX



REMAX





REMAX

Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage in Lanzendorf befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus, das mit moderner Bauweise, geschmackvoller Ausstattung und einer familienfreundlichen Raumaufteilung überzeugt.

Auf rund 184 m² Wohnfläche erwarten Sie insgesamt 6 Zimmer und ein Wohnkonzept, das Großzügigkeit und Wohnkomfort ideal miteinander verbindet. Die Südausrichtung sorgt für helle, freundliche Räume und eine besonders angenehme Atmosphäre im gesamten Haus. Herzstück des Erdgeschosses ist die großzügige Wohnküche mit Kamin, die viel Platz für gemeinsames Wohnen, Essen und Entspannen bietet.

Auch der Außenbereich ist liebevoll gestaltet und lädt zum Genießen ein: Eine ca. 24 m² große Terrasse, direkt vom Wohnbereich aus begehbar, ein beheizbarer Pool mit Wärmepumpe sowie ein schön angelegter Garten schaffen ein Wohngefühl mit hohem Erholungswert.

Besonders praktisch: Die automatische Gartenbewässerung erfolgt über einen eigenen Brunnen.

Ein Kirschbaum, ein zusätzlicher kleiner Hintergarten sowie eine automatische Lichtenanlage entlang des Weges runden den Außenbereich stimmig ab. Eine Videosprechanlage sorgt zusätzlich für Komfort und Sicherheit.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und einen weiteren Stellplatz bzw. Carport mit elektrischen Toren.

Highlights:

- großzügige **Wohnküche mit ca. 68 m² und Kamin**
- ca. 184 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer
- Grundstück ca. 554 m²
- beheizbarer Pool (6,8 m x 3,5 m) mit Wärmepumpe

- großzügige, direkt vom Wohnbereich begehbare Terrasse (ca. 24 m²)
- liebevoll angelegter Garten
- automatische Gartenbewässerung über eigenen Brunnen
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Außenjalousien / Sonnenschutz
- Wärmeschutzfassade
- Videosprechanlage
- Garage + Stellplatz/Carport mit elektrischen Toren
- ruhige Wohnlage mit guter Anbindung nach Wien

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Vorzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Wasch-/Technikraum, Gästezimmer, großzügige Wohnküche mit Kamin, Speis

Obergeschoss:

4 Zimmer, Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC, Vorzimmer mit Galerie

Zusätzlich steht ein ausgebauter Dachboden zur Verfügung, der wertvollen Stauraum bietet.

Lage & Umfeld:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Lanzendorf und verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Anbindung an Wien.

Der Bahnhof Lanzendorf ist rasch erreichbar und bietet eine **Direktverbindung zum Wiener Hauptbahnhof in etwa 10 Minuten**. Von dort bestehen zahlreiche Anschlussmöglichkeiten innerhalb Wiens. Auch die Anbindung an die S1 ist ausgezeichnet, sodass der Wiener Stadtgrenze und die Wiener Innenstadt bequem erreichbar sind. **Mit dem Auto** gelangt man – je nach Verkehrslage – **in rund 24 Minuten in den 1. Bezirk**. Eine Bushaltestelle befindet sich zudem in kurzer Gehdistanz.

Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Zusätzlich gelangt man über die S1 rasch zur Shopping City Süd.

Damit eignet sich die Lage ideal für alle, die ruhig wohnen und gleichzeitig auf eine gute Infrastruktur sowie eine schnelle Verbindung nach Wien nicht verzichten möchten.

Finanzierung

In Kooperation mit erfahrenen Finanzierungspartnern unterstützen wir Sie gerne bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums. Attraktive Konditionen, maßgeschneiderte Lösungen und persönliche Beratung sorgen für eine unkomplizierte Abwicklung.

Interesse geweckt?

Dann rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Hinweis:

Das Haus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und sofort einzugsbereiten Zustand. **Genießen Sie den kommenden Sommer bereits im eigenen Garten mit Pool**. Bei einer zeitnahen Kaufabwicklung kann zudem unter Umständen noch von der befristeten Befreiung der Eintragungsgebühr profitiert werden.

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-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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 <3.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap