

## **Modernes EinfamilienHAUS - Pool, Garten, Garage & 6 Zimmer**



**Objektnummer: 1662/3067**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	188,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

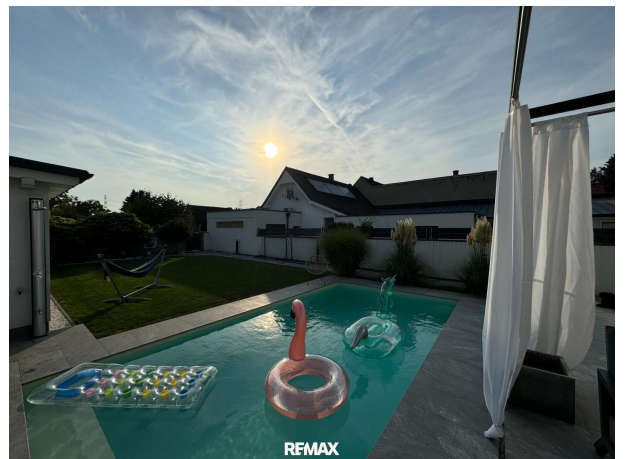
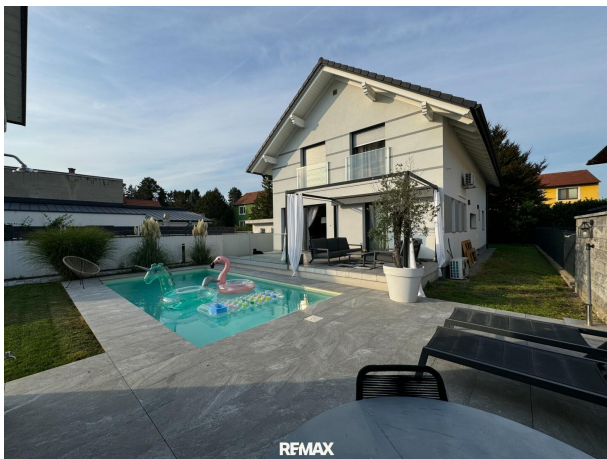
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

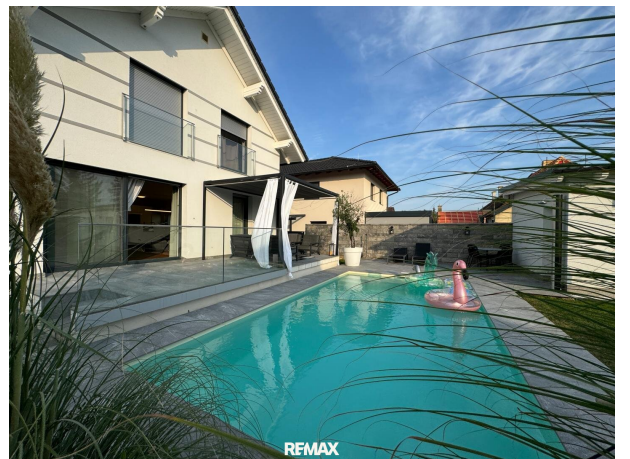
## Ihr Ansprechpartner



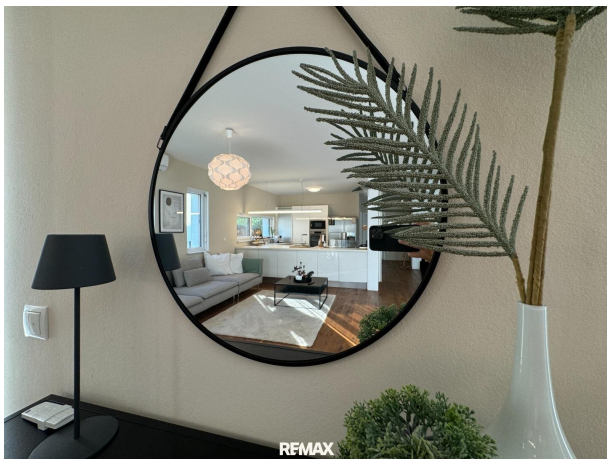
**Silvija Fijuljanin**

REMAX 4You  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien







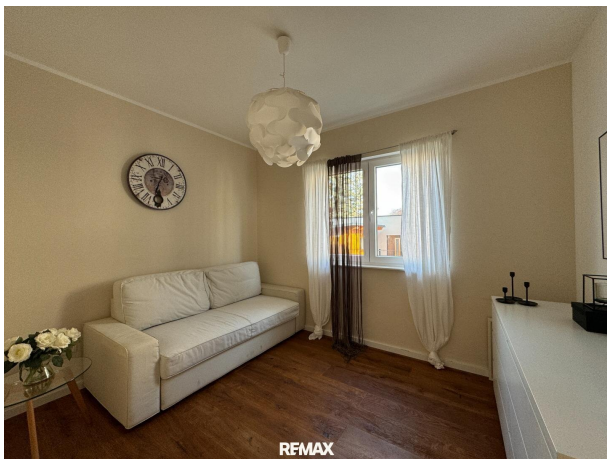


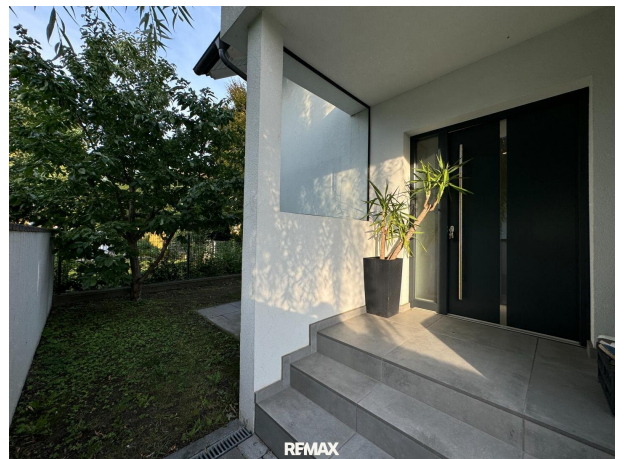
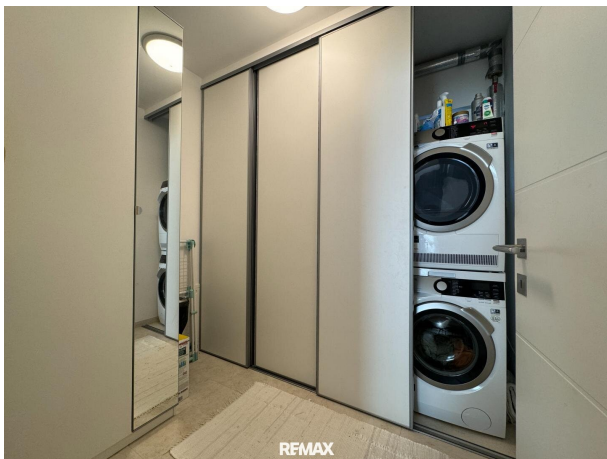










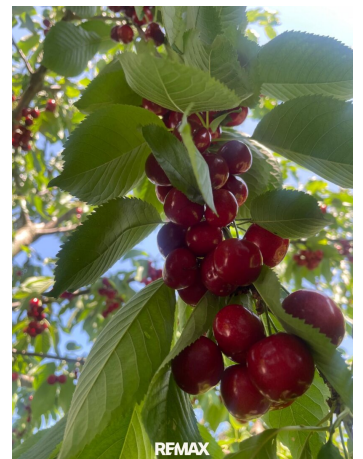




REMAX

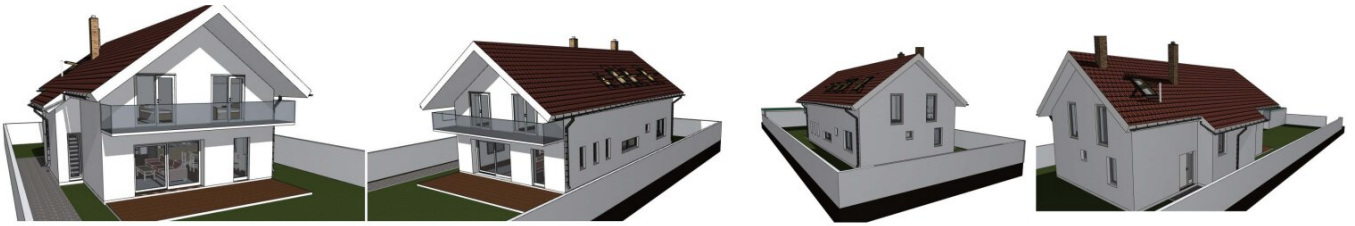


REMAX



REMAX





FBI GRUNDKATTE		A4/1, 21 x 29	
PROJEKT	1/24	PROJEKT	1/24
STADT/ORT	1/24	STADT/ORT	1/24
GRUNDKATTE	1/24	GRUNDKATTE	1/24
MATERIAL	1/24	MATERIAL	1/24

FBI GRUNDKATTE		A4/1, 21 x 29	
PROJEKT	1/24	PROJEKT	1/24
STADT/ORT	1/24	STADT/ORT	1/24
GRUNDKATTE	1/24	GRUNDKATTE	1/24
MATERIAL	1/24	MATERIAL	1/24

LEGENDE		FLOORPLAN-FÄRBE	
GRÜN	GRÜND	1.05	GRÜND
ROTT	ROTT	2.05	ROTT
BLAU	BLAU	3.05	BLAU
GRÜN	GRÜND	4.05	GRÜND

PROJEKT: ERSTELLUNG EINES ENFAMILIENHAUSES  
 ANZEHENDIG

GRUNDST. NR. 12

ABCEEF

## EINREICHPLAN

LAGEPLAN, GRUNDRISS, SCHNITTE, ANSICHTEN

BRÄUNLICH	GRUNDGESCHOSSE
GRÜNE	1. OG
ROTT	2. OG
BLAU	3. OG

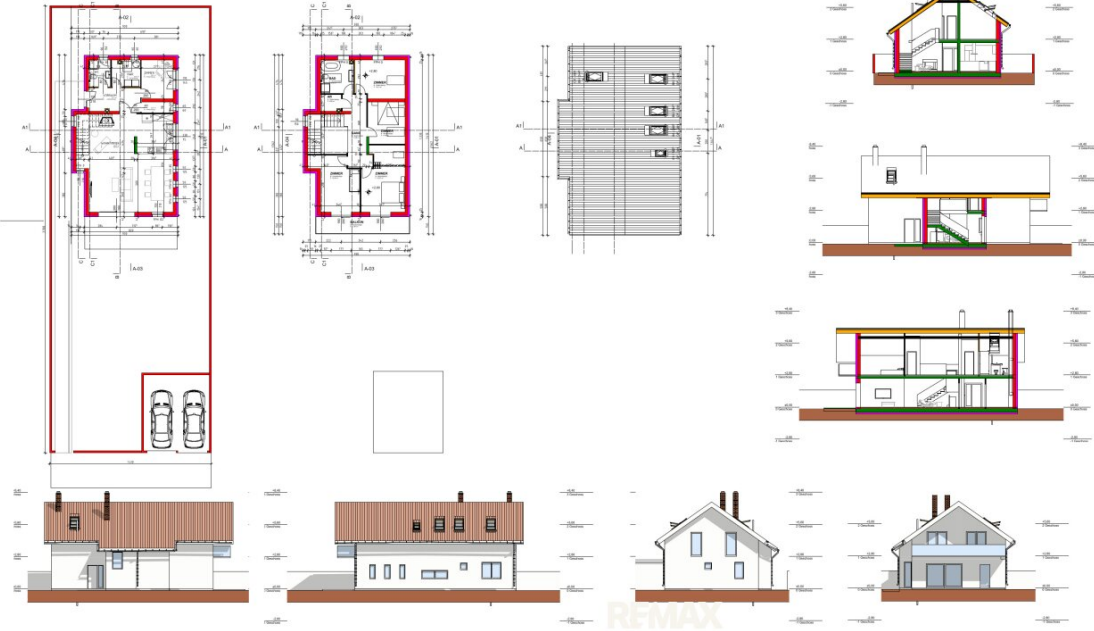
BRUNNEN

1:100

1:100

1:100

1:100



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 188 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und Kamin**
- ca. 188,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer
- Grundstück ca. 554 m<sup>2</sup>
- beheizbarer Pool (6,8 m x 3,5 m) mit Wärmepumpe

- großzügige, direkt vom Wohnbereich begehbare Terrasse (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- 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