

**Moderne & durchdacht geplante 4 Zimmer Wohnung | ca.
93 m² Wohnfläche | 2 Loggien | Wienerstraße,
Maria-Lanzendorf**



Objektnummer: 753

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und
Vermarktungsgesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,37 m ²
Nutzfläche:	104,70 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,20 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	295,74 €
USt.:	29,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hlawaty

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B
2482 Münchendorf





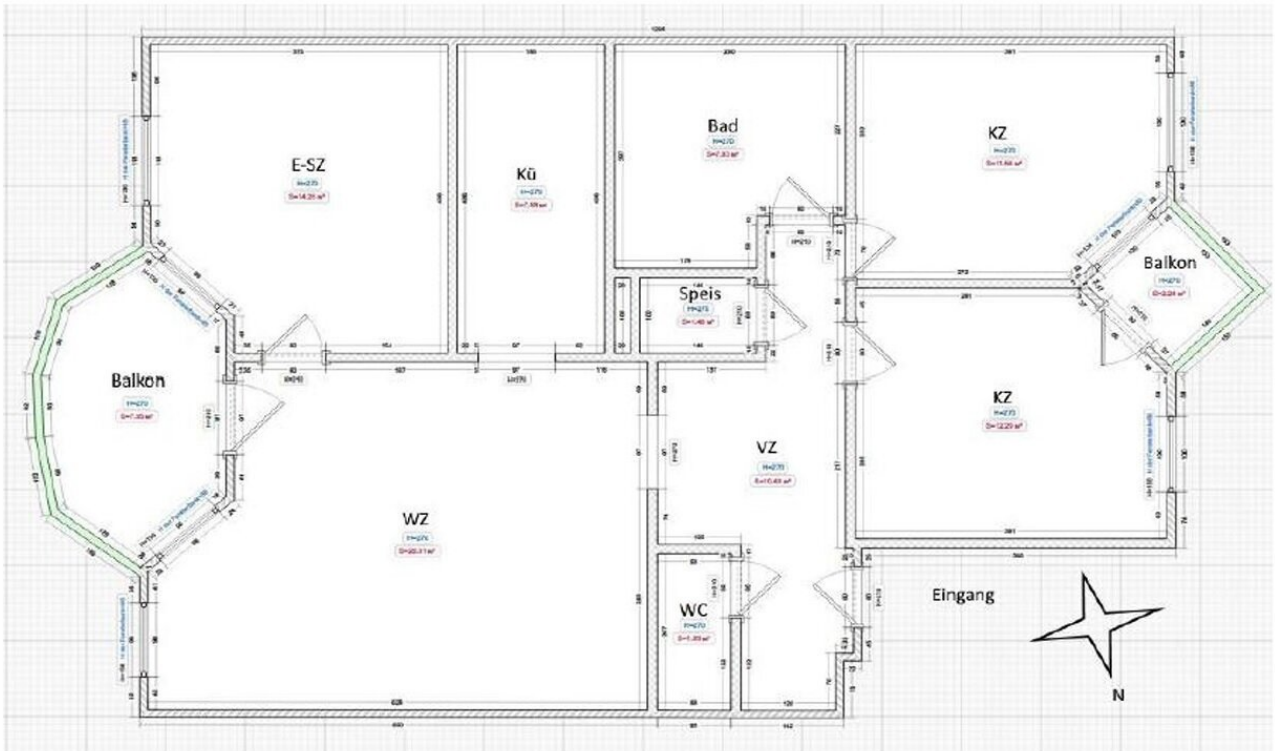












Planskizze

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese attraktive Loggiawohnung mit 4 Zimmern in der ersten Etage - Wienerstraße, Maria-Lanzendorf!

[KLIICK zur Videobesichtigung **](#)**

Es stehen Ihnen ca. 93,37 m² Wohnfläche, sowie zwei Loggien mit gemeinsam ung. 11 m² zur Verfügung!

Zur Raumaufteilung:

- Offener Vorraum
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf die Loggia (Ausrichtung O - ca. 7,42 m²)
- Küchennische - komplett Ausgestattet (Samsung, Siemens & Beko Geräte)
- Elternschlafzimmer mit Klimaanlage
- 2 Kinderzimmer - wovon eines über einen Ausgang aus die westseitig ausgerichtete Loggia (ung. 3,91 m³) verfügt
- Badezimmer mit Walk-In Dusche, Waschtisch, beheiztem Badezimmerspiegel und WM-Anschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Abstellraum

Weitere Informationen / Annehmlichkeiten: zugeordnetes Kellerabteil (ca. 2,2 m²); die Wohnung wurde zwischen 2023-2025 teilweise kernsaniert (neue Heizung - Gas Brennwerttherme mit geschlossener Brennkammer / Strom / Decken / Wände und tlw. Böden);

Kunststofffenster (2fach Isolierglas) mit mechanischen Rollläden; Sicherheitstüre, Alarmanlage uvm.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus, Bahnhof (Hauptbahnhof Wien in 15 min. entfernt) und Autobahnanschluss sind schnell erreichbar und ermöglichen eine einfache Mobilität in die umliegenden Regionen. In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen wie Apotheke, Schule, Kindergarten und Supermarkt, die Ihren Alltag komfortabel und stressfrei gestalten. So profitieren Sie von einer familienfreundlichen Infrastruktur und kurzen Wegen.

Für nähere Informationen & Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich am besten unter: [+43 664 14 24 164](tel:+436641424164) oder katharina@rinareal.at - Katharina Hlawaty, MA

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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

Geldautomat <1.500m

Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap