

## **Modernes Reihenhaus mit Garten, Terrasse & E-Ladestation in Maria Lanzendorf**



**Objektnummer: 4811**

**Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Haus - Reihenhaus     |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 2326 Maria-Lanzendorf |
| Baujahr:                      | 2024                  |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 104,00 m²             |
| Nutzfläche:                   | 110,00 m²             |
| Zimmer:                       | 4                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 2                     |
| Balkone:                      | 1                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Stellplätze:                  | 2                     |
| Garten:                       | 55,00 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,80 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,49              |
| Kaufpreis:                    | 439.000,00 €          |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Sommerer**

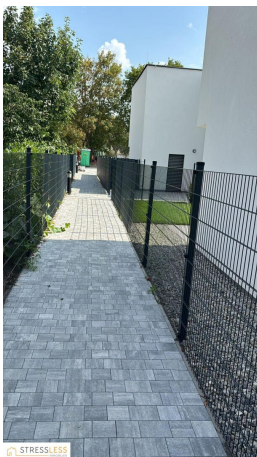
STRESSLESS Immobilien GmbH

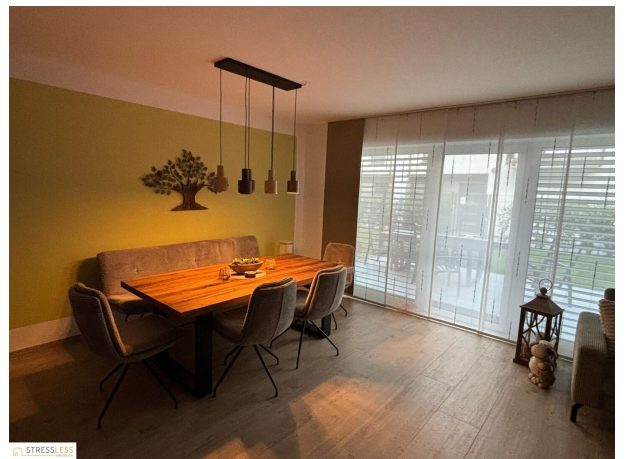
Lebzeltergasse 4  
2100 Korneuburg

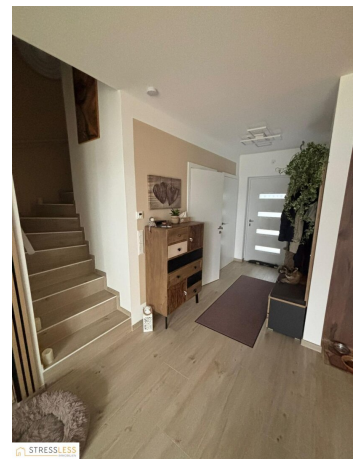
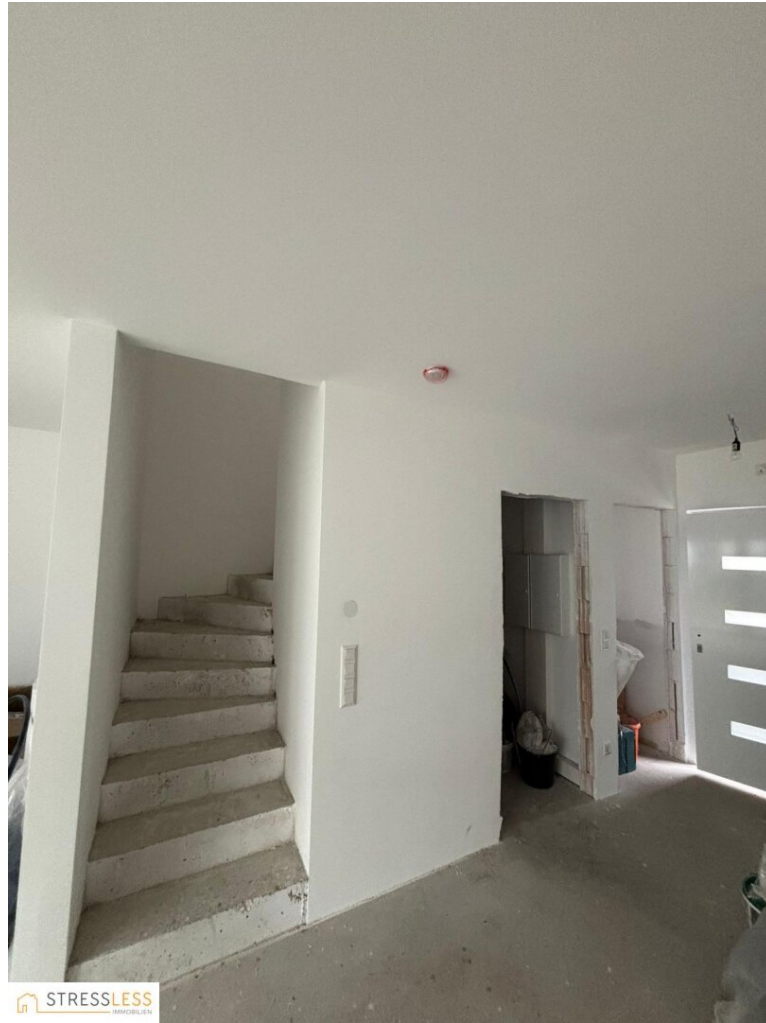
T +43 699 13193000  
H +43 699 13193000

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

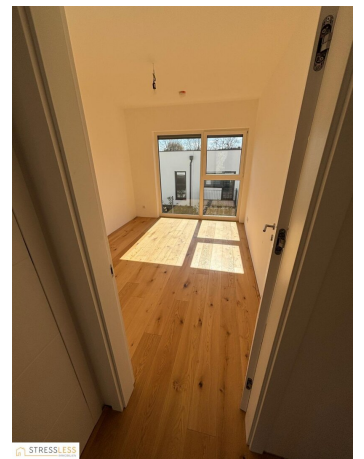
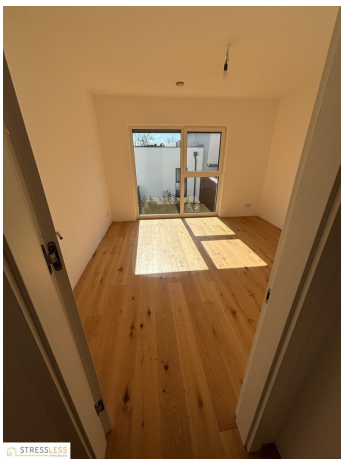
termin zur



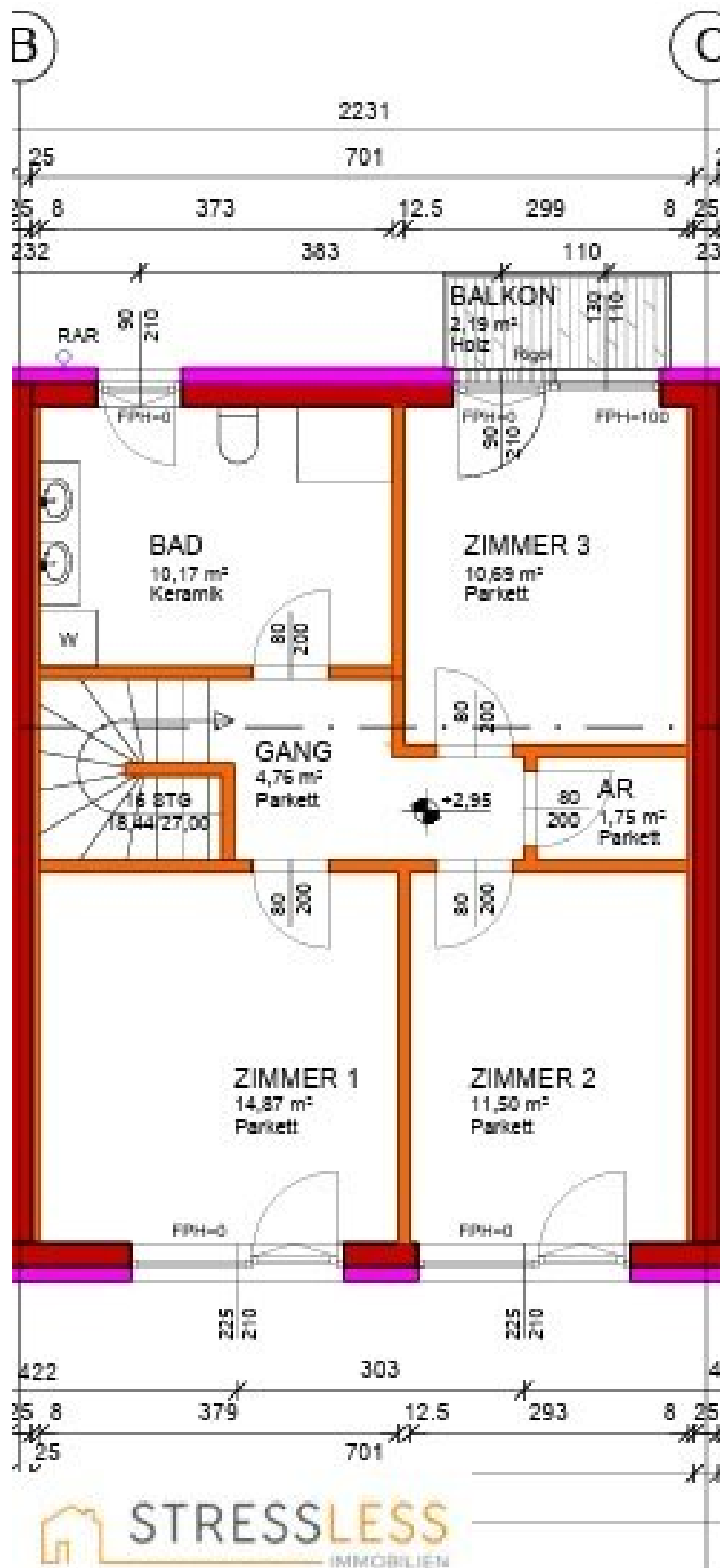


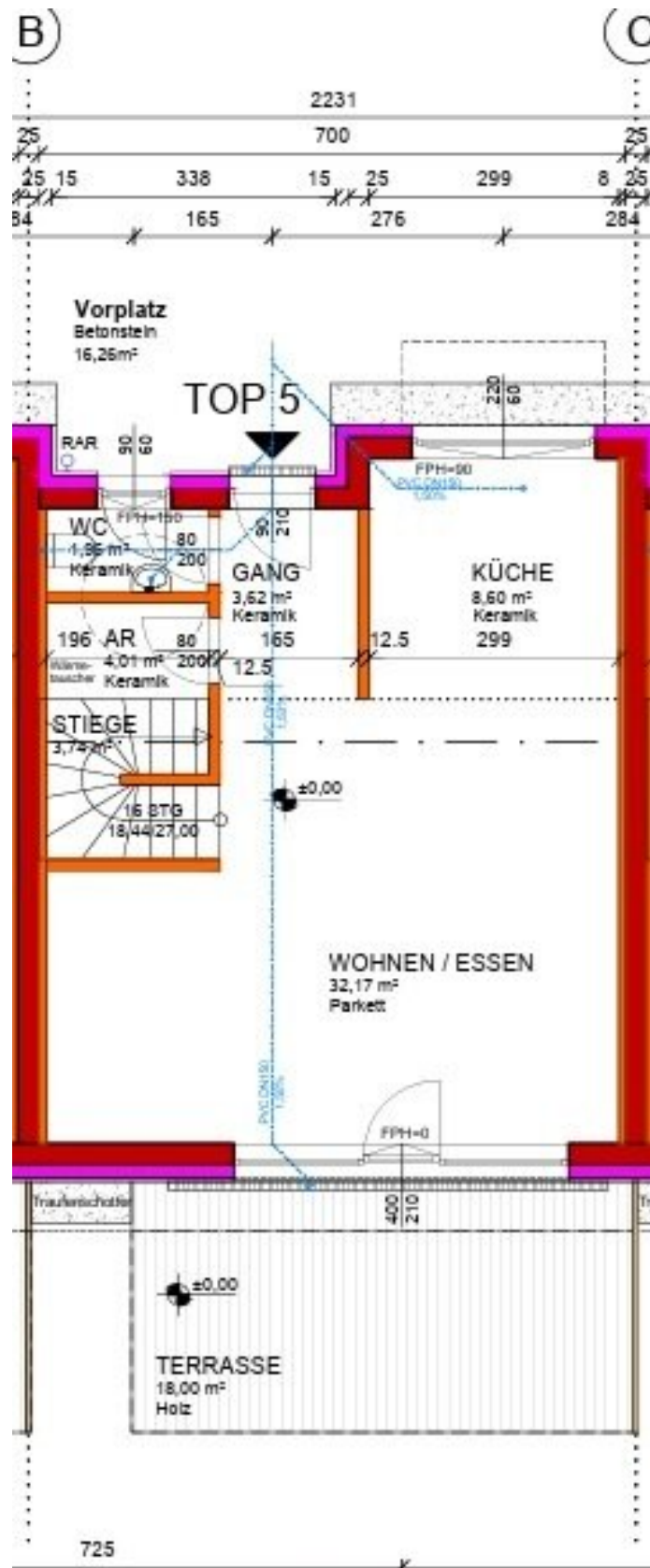












# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen mit eigenem Garten – zentral gelegen und energieeffizient

Dieses attraktive Reihenheim in **Maria Lanzendorf** verbindet moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung und einen privaten Garten mit hervorragender Energieeffizienz. Auf zwei Ebenen stehen rund **105 m² Wohnfläche** zur Verfügung. Inklusive der Flächen im Bereich der Treppe beträgt die Gesamtfläche ca. **110 m²**.

Das Haus wurde **2024 errichtet** und bietet mit **4 Zimmern, Terrasse, Balkon und eigenem Garten** ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien.

## Wohnen mit Blick ins Grüne

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige **Wohn- und Esszimmer mit offen gestalteter Küche**. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick in den eigenen Garten.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die **ca. 18 m² große Terrasse** und weiter in den privaten Garten. Die Gartenfläche inklusive Terrasse beträgt ca. **55 m²** und bietet ausreichend Platz zum Entspannen, für gesellige Stunden oder als Spielbereich für Kinder.

## Erdgeschoss

- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Offene Küche
- Direkter Zugang zu Terrasse und Garten
- Vorzimmer
- WC
- Abstellraum

## Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Balkon mit ca. 2,19 m<sup>2</sup>

## Moderne Ausstattung

Für angenehmes Raumklima und effiziente Energienutzung sorgt eine **Luftwärmepumpe**.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Luftwärmepumpe
- Elektrische Raffstores im Erdgeschoss
- Elektrische Rollläden im Obergeschoss
- Terrasse ca. 18 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 2,19 m<sup>2</sup>
- Eigener Garten ca. 55 m<sup>2</sup> inklusive Terrasse
- 2 PKW-Stellplätze
- **E-Ladestation am Stellplatz**
- Energiekennzahl **HWB: B** fGEE: **A++**

## Belagsfertig oder schlüsselfertig

Das Reihenhaus kann ganz nach Ihren Vorstellungen entweder **belagsfertig oder schlüsselfertig** erworben werden.

**Kaufpreis belagsfertig: € 439.000,-**

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 475.000,-**

Damit haben Sie die Möglichkeit, den Innenausbau entweder selbst nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten oder das Haus komfortabel schlüsselfertig zu übernehmen.

## Lage – Maria Lanzendorf

Das Haus befindet sich in **zentraler Lage von Maria Lanzendorf** und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

Durch die Nähe zu Wien eignet sich die Immobilie auch hervorragend für alle, die **die Vorzüge des Wohnens im Grünen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten**.

## Highlights auf einen Blick

? ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche

? ca. 110 m<sup>2</sup> inklusive Stiegenflächen

? 4 Zimmer

? 3 Schlafzimmer

? ca. 55 m<sup>2</sup> Garten inklusive Terrasse

? ca. 18 m<sup>2</sup> Terrasse

? Balkon ca. 2,19 m<sup>2</sup>

? Luftwärmepumpe

? HWB B / fGEE A++

? E-Ladestation

? PKW-Stellplatz

? Baujahr 2022

? Belagsfertig € 439.000,-

? Schlüsselfertig € 475.000,-

Ein modernes Zuhause mit Garten, viel Privatsphäre und zeitgemäßer Ausstattung – **ideal für Familien und Paare, die Wert auf komfortables und energieeffizientes Wohnen in Wien-Nähe legen.**

**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://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Eine Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
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 <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap