# Morgens ans Wasser, abends auf die eigene Terrasse




Seeblick EG-Wohnung

## Objektnummer: 1156

## Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2821 Lanzenkirchen |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 76,57 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 185,14 m² |
| **Keller:** | 5,37 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 366.800,00 € |
| **Betriebskosten:** | 324,30 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Hardt**

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14
3400 Weidling

T +436641975020

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Rendering, KI-bearbeitet


Rendering, KI-Gestaltung
VOGUE


Rendering, KI-Raumdesign


Rendering, KI-Gestaltung


Rendering, KI-Raumdesign


Rendering, KI-Raumdesign


Rendering, KI-Raumdesign


Rendering, KI-Raumdesign







VERKAUFSPLAN
2821 Lanzenkirchen, Golfstraße

Fliesenbelag | Parkett | Plattenbelag | Kies

0 m — 5 m

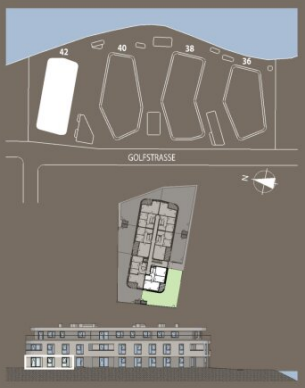
*Stand: 10.01.2025 | Arch. Scheibenreif ZT. Plan- und optische Änderungen vorbehalten! KI bearbeitet.*
*Planmaße / Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der Vorauspläne der Polierplanung. Naturmaße können geringfügig abweichen) und für die Bestellung von Einbaumöbeln nicht geeignet.*
*Die eingezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration. Bei Widersprüchen zwischen den Verkaufsplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) gelten die Inhalte der BAB.*

Living Selection
hardt & partners

**TOP 4/6 | Erdgeschoß**

| RAUMAUFTEILUNG | |
|---|---|
| 1. Vorraum | 6,55 m² |
| 2. Bad | 5,93 m² |
| 3. WC | 1,90 m² |
| 4. AR | 1,90 m² |
| 5. Wohnküche | 27,65 m² |
| 6. Zimmer 1 | 19,20 m² |
| 7. Zimmer 2 | 13,44 m² |
| **GESAMTFLÄCHE** | **76,57 m²** |

| AUSSENBEREICHE | |
|---|---|
| 8. Terrasse | 7,22 m² |
| 9. Garten | 185,14 m² |
| 10.Gartenhütte | 3,33 m² |





Blick vom Golfplatz auf die Baustelle: Sep`26

# Objektbeschreibung

## SEE-, GOLFPLATZ- ODER BERGBLICK?

Auch ein Rücken kann entzücken - denn aus den oberen Etagen mit dem Rücken zum See liegt der Schneeberg fast zum Greifen nah. Und egal wofür Sie sich entscheiden, der exklusive Seezugang ist Ihnen sicher!

**4 HÄUSER. 80 ZUHAUSE. EIN ENSEMBLE AM WASSER UND GOLFPLATZ.**

Die modernen, neuerbauten Wohnhäuser bilden mit 80 **Eigentumswohnungen von 53–106 m²** ein Ensemble, das Architektur mit Natur und Wasser miteinander verbindet.

Zum **exklusiven Seezugang** der Wohnungseigentümer*innen gehört:

- eine **700 m² begrünte Chill-Area** direkt am Wasser,
- ein eigenes **Badehaus mit Außendusche, Umkleidekabine & WC**,
- zwei **Außenabgänge zu den großzügigen Kellerabteilen inkl. Stromanschluss**,

  praktisch für **Sportequipment** wie Aufblasflamingo & Co, **griffbereit außerhalb der Wohnung**,
- ein **Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder**

Eine **Photovoltaikanlage** auf den **großteils begrünten Flachdächern** versorgt die Allgemeinflächen mit Strom. Energieeffizient gebaut dank Niedrigenergiehaus und in **massiver Ziegelbauweise** (Außenwände, wo statisch möglich)**.** Zu jeder Wohnung gehört zumindest ein **Tiefgaragenstellplatz**, dessen Kauf verpflichtend ist, auf Wunsch mit **E-Ladestation**.

**PREMIUM-EIGENHEIM AUF HOHEM NIVEAU**

Die **2- bis 4-Zimmer-Wohnungen** verbinden Komfort und Ästhetik zu einem stimmigen Ganzen. Eine großzügige **(Dach-)Terrasse, Loggia, ein Balkon oder ein Eigengarten mit Gartenhütte** wird zu Ihrem persönlichen Rückzugsort im Freien.

**Marken-Parkett in Eiche** prägt die Wohnräume und schafft ein warmes, hochwertiges Ambiente, das sich stilvoll in die offene Wohnarchitektur einfügt. In Vorraum, Bad und WC erwarten Sie **Feinsteinzeugfliesen in vier Farben nach Wahl**, in den Nassräumen partiell verlegt für ein **modern zeitloses Design**.

Die **Fußbodenheizung mit Fernwärme** sorgt in der kalten Jahreszeit für ein angenehmes, gleichmäßiges Raumklima. **Elektrische Außenbeschattung** mit Funkfernbedienung an allen Kunststoff-Alu-Fenstern hält Licht und Hitze draußen. Noch komfortabler für die mittlerweile nahezu unerträgliche Wüstenhitze im Sommer: die rettend **kühlende Klimaanlage** (Sonderwunsch oder einfach nachrüstbar in Aufenthaltsräumen, Leerverohrung).

Alle Wohnungen sind **barrierefrei** geplant, vom Lift bis in die eigenen vier Wände. **Sonderwünsche** lassen sich je nach Baufortschritt individuell umsetzen.

**EIN VERLÄSSLICHER BAUTRÄGER**

Getragen wird das Projekt von einem **soliden, österreichischen Unternehmen mit mehr als 85 Jahren Erfahrung im Wohnbau** und rund 23.000 verwalteten Wohnungen im Eigenbestand.

Noch ein Vorteil: **Sie kaufen provisionsfrei direkt vom Bauträger.**

**DIESE WOHNUNG: TOP 4/5 IM EG**

Diese **3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß** eignet sich besonders für Singles, Paare oder Familien, die Großzügigkeit erwarten und Wert auf Lebensqualität legen. Herzstück der Wohnung ist die ca. **28 m² große Wohnküche** – Kochen, Essen und Wohnen verschmelzen hier zu einem lichtdurchfluteten Bereich. Die **ca. 7 m² große Terrasse führt in den ca. 185 m² großen Eigengarten** und erweitert den Wohnraum um einen luftigen Platz im Freien, der sich auf Ihre individuelle Gestaltung freut.

Die zwei weiteren Zimmer lassen sich flexibel nutzen: als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office, ganz nach Ihrem Lebensmodell. Ein eigener **Abstellraum** und ein **Kellerabteil mit großzügigen rd. 5,4 m² und Steckdose** bieten zusätzlich Platz für alles, was griffbereit, aber nicht sichtbar sein soll.

Praktisch im Alltag: Bad und WC sind getrennt. Das **Badezimmer mit Dusche und großzügigen Waschbecken** ist mit bekannten Marken wie u.a. **Geberit** und **Grohe** ebenso hochwertig ausgeführt wie das gesamte Wohnensemble.

Zumindest ein **Tiefgaragenplatz** ist für Sie bei dieser Wohnung reserviert (verpflichtender Kauf, Preis je nach Parkplatzgröße Kat. A EUR 20.000,-/Kat B barrierefrei

EUR 30.000,-).

**AUCH FÜR SPÄTER GEDACHT ...**

Der große Lift sorgt dafür, dass Ihre **Wohnung von der Tiefgarage bequem barrierefrei erreichbar** bleibt, wenn Stiegen einmal beschwerlicher werden, die kurzen Wege zu Ärzten und zum Landesklinikum Wiener Neustadt tun ihr Übriges (Details siehe Lage & Umgebung).

**AUCH IHR INTERESSE GEWECKT?**

Wir zeigen Ihnen sehr gerne die noch **verfügbaren Wohnungstypen - vor Ort oder mittels Video-Call anhand eines interaktiven 3D-Modells.** Melden Sie sich am besten gleich bei uns für ein persönliches Gespräch und eine unverbindliche Besichtigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <8.000m
Universität <9.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap