# Vom Frühstück auf der Loggia direkt in den Eigengarten, See oder zum Golf

**Objektnummer: 1114**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2821 Lanzenkirchen |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 54,53 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 41,64 m² |
| **Keller:** | 3,81 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 270.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 239,54 € |

## 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 Verfügung.

Rendering KI-bearbeitet

Rendering KI-bearbeitet

Rendering KI-bearbeitet

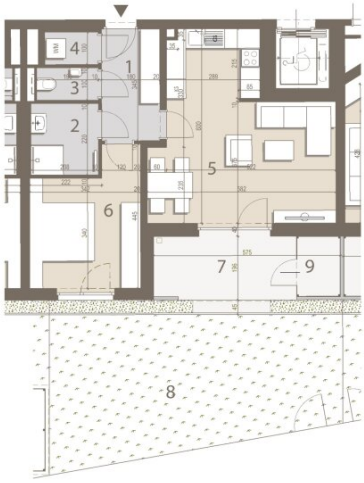
h&p
Rendering, KI-Raumdesign

Rendering, KI-bearbeitet

h&p
Rendering KI-bearbeitet

h&p
Rendering, KI-Gestaltung

Rendering KI-bearbeitet




N

VERKAUFSPLAN
2821 Lanzenkirchen, Golfstraße

Fliesenbelag | Parkett | Plattenbelag | Kies

0 m — 5 m

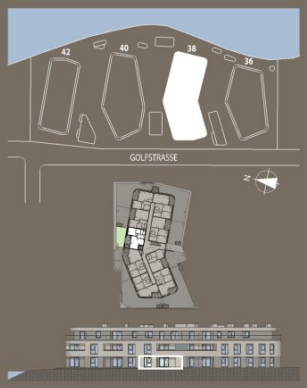
*Stand: 10.01.2025 | Arch. Scheibenreif ZT. Plan- und optische Änderungen vorbehalten! KI bearbeitet.*
*Planmaße / Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der Vorauspläne der Polierplanung, Naturmaße können geringfügig abweichen) und für die Besteilung von Einbaumöbeln nicht geeignet.*
*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 2/9 | Erdgeschoß

| RAUMAUFTEILUNG | |
|---|---|
| 1. Vorraum | 6.21 m² |
| 2. Bad | 4,58 m² |
| 3. WC | 1,90 m² |
| 4. AR | 1,65 m² |
| 5. Wohnküche | 27,30 m² |
| 6. Zimmer | 12,89 m² |
| **GESAMTFLÄCHE** | **54,53 m²** |

| AUSSENBEREICHE | |
|---|---|
| 7. Loggia | 8,56 m² |
| 8. Garten | 41,64 m² |
| 9. Gartenhütte | 2,45 m² |



Rendering KI-bearbeitet

# 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 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT EIGENEM GARTEN: TOP 2/9 | EG**

In dieser **Gartenwohnung mit rd. 55 m² Wohnfläche** und gesamt **ca. 50 m² Freifläche, inkl. Gartenhütte** (ca. 2 m²), lässt es sich drinnen und draußen gut leben.

Die **Wohnküche mit ca. 27 m² bildet das Zentrum und öffnet sich zur rd. 9 m² großen Loggia**, von dort führt der Weg direkt in den **eigenen Garten mit rd. 42 m²**.

Auch vom cozy **Schlafzimmer mit Gartenblick** aus erleben Sie die Schönheit der unterschiedlichen Jahreszeiten.

Das WC ist vom Bad getrennt, das mit **Walk-in-Dusche, hochwertiger Sanitärkeramik von Geberit und Armaturen von Grohe** ausgestattet ist.

**Viel Stauraum** bieten der Abstellraum in der Wohnung und das eigene Kellerabteil mit rd. 4 m².

Zumindest ein **Tiefgaragenplatz** ist für Sie bei dieser Wohnung fix reserviert und verpflichtend zu erwerben (Preis je nach Parkplatzgröße Kat. A EUR 20.000,-/Kat. B barrierefrei EUR 30.000,-).

**WOHNEN, DAS IM GARTEN WEITERGEHT.**

Wie sich das im Detail anfühlt, zeigen wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Vereinbaren Sie ein **unverbindliches Beratungsgespräch, vor Ort oder per Video-Call** anhand eines interaktiven 3D-Modells ganz bequem vom Sofa aus.

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 <9.000m
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 <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap