Gartenwohnung mit rd. 64 m² Freifläche + on top ein See

Objektnummer: 1113

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2821 Lanzenkirchen
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,43 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	54,53 m²
Keller:	4,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	275.100,00 €
Betriebskosten:	243,23 €

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.

h&p
Rendering, KI-Gestaltung

h&p
Rendering, KI-Raumdesign

h&p
Rendering, KI-Gestaltung

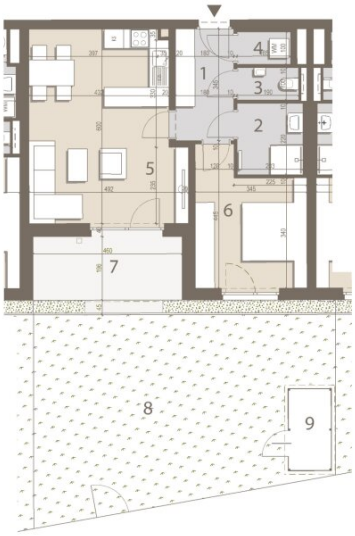
Rendering, KI-Raumdesign

Rendering, KI-bearbeitet

Rendering, KI-Raumdesign

Rendering, KI-Gestaltung

Rendering, KI-Raumdesign



N

VERKAUFSPLAN
2821 Lanzenkirchen, Golfstraße

Fliesenbelag | Parkett | Plattenbelag | Kies

0 m — 5 m

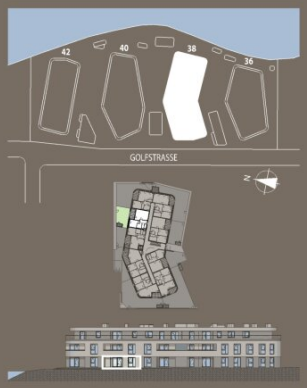
Stand: 10.01.2025 | Arch. Scheibenreif ZT. Plan- und optische Änderungen vorbehalten! KI bearbeitet.
Planmaße / Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der Vorauspläne der Polierplanung, Naturmaße können geringfügig abweichen) und für die Besteilung von Einbaumöbeln nicht geeignet.
Die 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 2/8 | Erdgeschoß

RAUMAUFTEILUNG	
1. Vorraum	6,21 m²
2. Bad	4,47 m²
3. WC	1,90 m²
4. AR	1,65 m²
5. Wohnküche	27,21 m²
6. Zimmer	12,99 m²
GESAMTFLÄCHE	54,43 m²

AUSSENBEREICHE	
7. Loggia	9,02 m²
8. Garten	54,53 m²
9. Gartenhütte	3,33 m²



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 2/8 | EG

In dieser **Gartenwohnung mit ca. 54 m² Wohnfläche und gesamt rd. 64 m² Freifläche** – inkl. Gartenhütte (ca. 3 m²) – lässt es sich drinnen und draußen gut leben.

Die Wohnküche mit ca. 27 m² bildet das Zentrum, schafft *Platz für eine großzügige U-Küche*, lässt sich **gut in Kochen, Essen und Wohnen zonieren** und öffnet sich zur Loggia – von dort führt der Weg direkt in den eigenen Garten.

Das **cozy Schlafzimmer mit ebenfalls Blick in den Garten** rundet den durchdachten Grundriss ab.

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

Neben einem **Abstellraum** in der Wohnung bietet ein eigenes **Kellerabteil mit ca. 4 m²** zusätzlichen Stauraum.

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,-).

Frühling, Sommer, Herbst, Winter. Die Schönheit jeder Jahreszeit erleben.

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.

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