# Kompakt, hell und von jedem Zimmer auf die Loggia




**Objektnummer: 1096**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2821 Lanzenkirchen |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 70,14 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 5,01 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 337.600,00 € |
| **Betriebskosten:** | 298,50 € |

## 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-Raumdesign


Rendering, KI-bearbeitet


Rendering, KI-Gestaltung

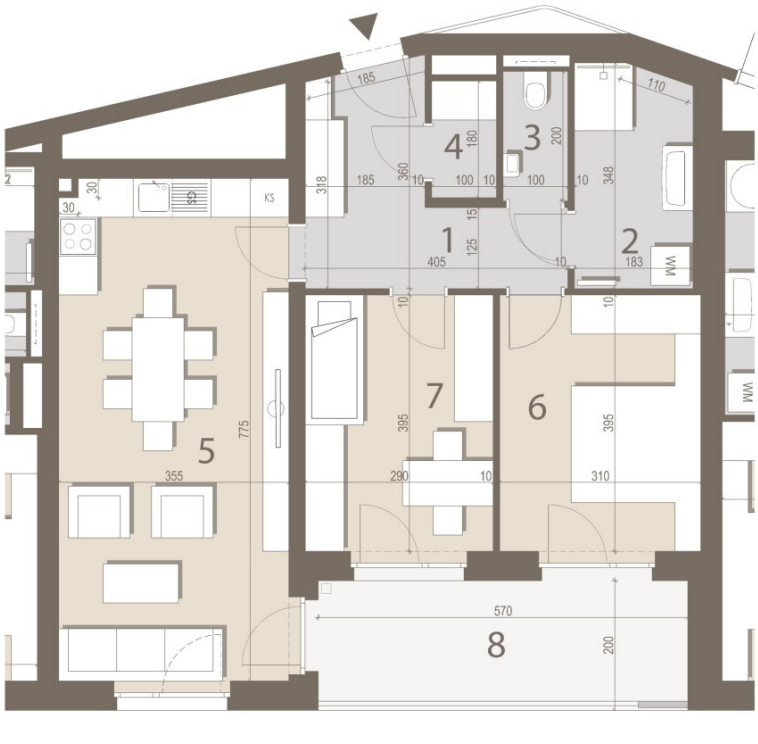

Rendering, KI-Raumdesign


Rendering, KI-Raumdesign


Rendering, KI-Raumdesign


Rendering, KI-bearbeitet


Rendering, KI-Raumdesign




VERKAUFSPLAN
2821 Lanzenkirchen, Golfstraße

Fliesenbelag | Parkett | Plattenbelag | Kies

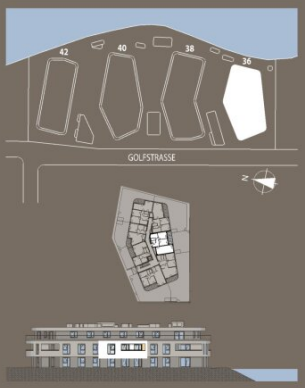
0 m — 5 m

*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 1/10 | 1. Obergeschoß**

| RAUMAUFTEILUNG | |
|---|---|
| 1. Vorraum | 9,04 m² |
| 2. Bad | 6,18 m² |
| 3. WC | 2,00 m² |
| 4. AR | 1,80 m² |
| 5. Wohnküche | 27,42 m² |
| 6. Zimmer 1 | 12,24 m² |
| 7. Zimmer 2 | 11,46 m² |
| **GESAMTFLÄCHE** | **70,14 m²** |
| **AUSSENBEREICHE** | |
| 8. Loggia | 10,60 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 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GROSSZÜGIGER LOGGIA: TOP 1/10 | 1. OG**

Ca. 70 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf eine helle Wohnküche und zwei weitere Zimmer.

Die rd. 11 m² große Loggia ist von allen drei Räumen aus begehbar – von der Wohnküche ebenso wie von den beiden weiteren Zimmern.

Der längliche Schnitt der ca. 27 m² großen Wohnküche macht es leicht, in Kochen, Essen und Wohnen zu zonieren.

Die zwei weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen, ganz nach Ihrem Lebensmodell.

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 5 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,-).

**VON ALLEN DREI ZIMMERN AUF DIE GROSSZÜGIGE LOGGIA**

Wie sich das live 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 <1.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <8.500m
Universität <8.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap