

## Erstbezug Dachgeschoß



20250327\_152408

**Objektnummer: 130364\_31**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß       |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 2326 Lanzendorf             |
| Baujahr:                      | 2025                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                   |
| Wohnfläche:                   | 117,31 m²                   |
| Zimmer:                       | 4                           |
| Bäder:                        | 2                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 29,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,67              |
| Kaufpreis:                    | 530.000,00 €                |
| Betriebskosten:               | 445,00 €                    |

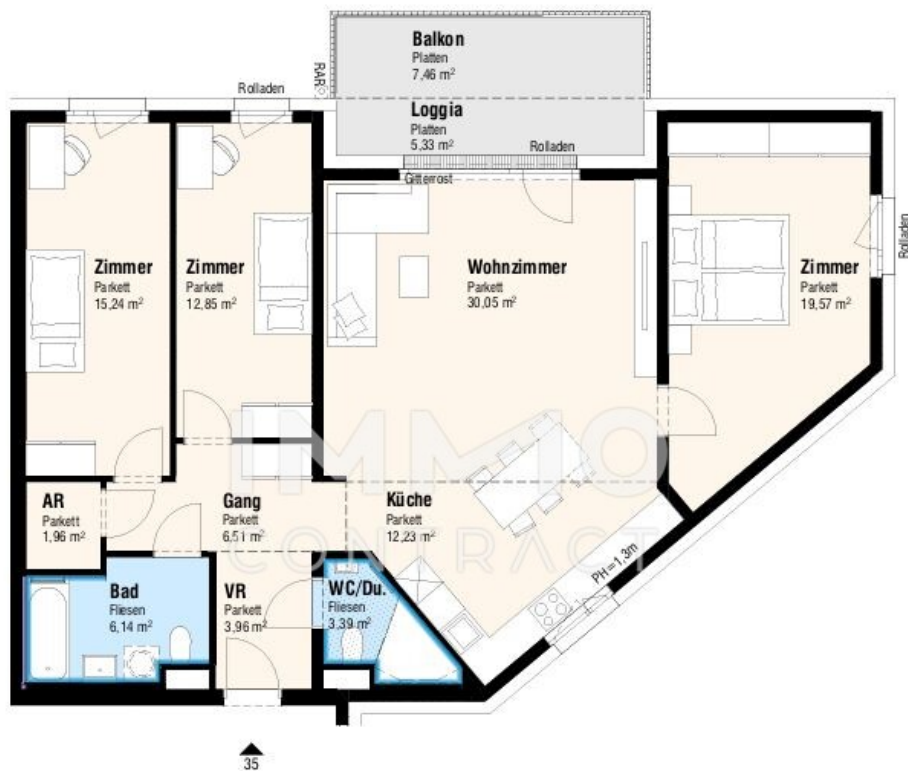
## Ihr Ansprechpartner



**Ngoc Anh Gebel**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



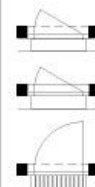
Untere Hauptstraße 11  
2326 Lanzendorf

DATUM AUSDRUCK:  
07.05.2025

**TÜR 35** 4-Zimmer-Wohnung 3.0G

#### TÜR 35 4-Zi.

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Wohnen       | 111,96 m <sup>2</sup>       |
| Loggia       | 5,33 m <sup>2</sup>         |
| <b>SUMME</b> | <b>117,29 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon       | 7,46 m <sup>2</sup>         |
| Kellerabteil | 7,97 m <sup>2</sup>         |



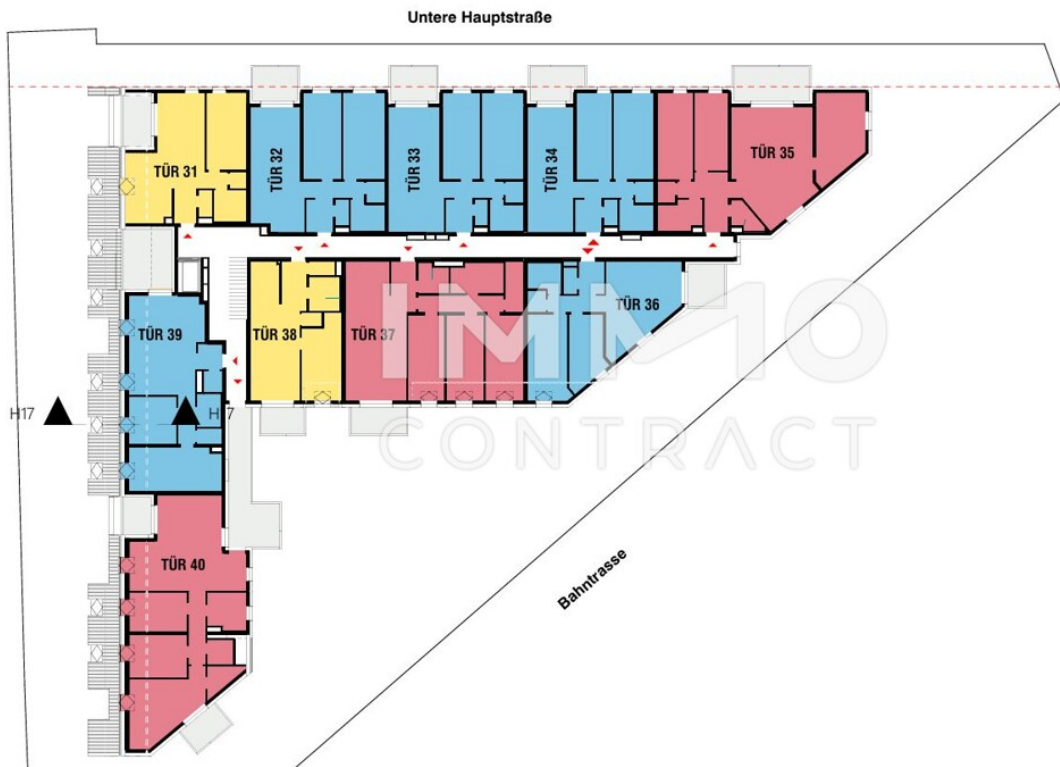
Wandverfliesung bis  
Zargen-OK  
1,2 m Höhe

abg.Decke

Parkett

Fliesen





## Objektbeschreibung

36 freifinanzierte schlüsselfertige Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeeinheiten  
Wohnungsgrößen: 2 - 5 Zimmer-Appartements, für jede Lebenslage ist etwas dabei; Ideale Freiräume wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten. Gebaut wird in der charmanten Gemeinde Lanzendorf, unweit der Stadtgrenze Wien und Schwechat gelegen. Diese Immobilie bietet nicht nur eine ideale Lage, sondern auch die perfekte Gelegenheit für alle, die eine ruhige Wohngegend in hervorragender Anbindung an Wien und Umgebung suchen. Die Wohnung werden schlüsselfertig übergeben und bestechen durch ihre durchdachten Raumaufteilungen, welche ein angenehmes Wohnambiente schafft. Helle Räume sorgen für eine freundliche Atmosphäre und laden zum Wohlfühlen ein. Lanzendorf bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen sind bequem erreichbar, und die Nähe zu Natur und Erholungsgebieten schafft einen hohen Freizeitwert. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen gewährleistet zusätzlich eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie umliegender Bezirke. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf ein gemütliches Zuhause in einer lebenswerten Umgebung legen. Nutzen Sie die Chance, diese attraktive Wohnung zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt zu machen. Das Projekt: Im Zentrum von Lanzendorf baut der Bauträger eine besonders für Pendler sehr attraktive Wohnhausanlage: urbanes Wohnen in ländlicher Umgebung – in fußläufiger Schnellbahnnähe werden 37 freifinanzierte Wohnungen mit Tiefgarage in den Größen von ca. 50 bis 115 m<sup>2</sup> sowie 3 Gewerbeflächen mit Straßenfront entstehen. Die Details: Es werden geschmackvoll ausgestattete schlüsselfertige 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen in Größen von 50 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen – Freiflächen wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten im Erdgeschoß laden zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag ein und machen Ihr Zuhause zur absoluten Wohlfühloase. Die Wohnungen werden mittels Deckenheizung - gespeist zentral durch Erdwärme - beheizt oder im Sommer gekühlt. Mit dieser Heizform haben Sie den neuesten Standard für effiziente Energie-Nachhaltigkeit. Für weitere Informationen oder der Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung