

**PENTHOUSE-CHARME – 113 m<sup>2</sup> , 4 Zi -  
Dachgeschosswohnung - ERSTBEZUG!!**



2434-2128\_Top4\_Titelfoto\_gerendert

**Objektnummer: 2434\_2100**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Maria-Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	455.441,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Josef LEITNER**

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat





## Objektbeschreibung

Ihre Chance auf ein großzügiges Zuhause mit Weitblick im Wiener Speckgürtel!  
Diese großzügige Dachgeschosswohnung im 2. Stock (ohne Lift) verbindet modernen Wohnkomfort mit einem herrlichen Ausblick auf den Anninger. Mit rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche, durchdachter Raumaufteilung, vorgelagerter Terrasse und zusätzlichem Balkon, genießen Sie ein helles, offenes Wohngefühl – ideal für Familien und Paare.

### Highlights der Wohnung

- 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Schlafzimmer
- Separater Schrankraum / Ankleide
- Großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche
- Vorraum/Flur, Abstellraum, Badezimmer, WC
- Nach Westen ausgerichtete, große Terrasse (Nachmittag- & Abendsonne)
- Ostseitig gelegener Balkon vor 2 Schlafzimmern

### Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit Luft-/Wärmepumpe
- Sicherheitseingangstüre
- 3-Scheiben Kunststoff-Isolierglasfenster
- Belagsfertiger Zustand - schlüsselfertige Ausstattung auf Wunsch möglich

### Lage & Infrastruktur – 2326 Maria Lanzendorf

- Ruhige Wohnlage im Süden von Wien
- Top Verkehrsanbindung: wenige Minuten zur S1, A2 und A23 – schnell in Wien und Umgebung
- Bahnhof Lanzendorf-Rannersdorf mit direkter Anbindung nach Wien in kurzer Distanz
- Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und Ärzte in unmittelbarer Umgebung
- Hoher Freizeitwert: Naherholungsgebiete, Rad- und Spazierwege direkt vor der Haustüre

### Kosten:

Betriebskosten-aconto: € 2,20 pro m<sup>2</sup>

Reparaturrücklage, € 0.90 pro m<sup>2</sup>

Kaufnebenkosten, ca. 10% vom Kaufpreis

Bei Errichtung des Hauptwohnsitzes entfallen die Kosten für die Grundbucheintragung (1,1%) und die Eintragung einer allfälligen Hypothek im Grundbuch (1,2%)

6 überdachte KFZ-Abstellplätze können zu einem Preis zwischen € 17.250 und € 21.860 dazu gekauft werden!

### Finanzierung:

Gerne können wir Ihnen mit unseren bewährten Finanzierungspartnern bei der Finanzierung

Ihrer Wunschimmobilie behilflich sein.

Näheres erfahren Sie gerne bei einem persönlichen Gespräch im Zuge der Besichtigung!

Maria Lanzendorf vereint dörflichen Charme mit urbaner Nähe. Hier wohnen Sie im Grünen, profitieren von viel Ruhe und genießen gleichzeitig die schnelle Anbindung an die Stadt Wien. Ein ideales Zuhause für alle, die Natur, Raum und Stadtnähe verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser hochwertigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Rechtliche Hinweise!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes benötigen.

Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren.

Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten.

Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein.

Wir ersuchen um Verständnis und freuen uns Sie demnächst als Kunde begrüßen zu dürfen.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Weder der Makler, noch die Fa. RE/MAX-Vital übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir weisen darauf hin, dass aufgrund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber besteht.

Hinweis: Die verwendeten Fotos sind lediglich Symbolfotos und wurden mittels KI generiert.

ga  
be  
n g  
em  
äß  
ge  
set  
zlic  
he  
m  
Erf

ord  
ern  
is:

Interesse am Maklerberuf?

Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.

Info: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at) oder 01/70 70 900.