

**WOHN(T)RAUM PUR – 154 m<sup>2</sup> - 5 Zi - Doppelhaushälfte in  
Wien-Nähe**



Frontansicht

**Objektnummer: 2434\_2125**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	228,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A+ 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Josef LEITNER**

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





Wohnraum  
Terrasse  
Küche  
Technik  
WC  
Abst.  
Gesamt  
Alle Angaben sind Circa-Angaben

41,95 m<sup>2</sup>  
12,00 m<sup>2</sup>  
7,68 m<sup>2</sup>  
4,60 m<sup>2</sup>  
2,13 m<sup>2</sup>  
4,43 m<sup>2</sup>  
1,61 m<sup>2</sup>  
76,69 m<sup>2</sup>



Schlafzimmer 1	16,47 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	14,01 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	10,11 m <sup>2</sup>
Umkleideraum	4,84 m <sup>2</sup>
Flur	6,76 m <sup>2</sup>
Bad	7,52 m <sup>2</sup>
Abst./WC	1,47 m <sup>2</sup>
Balkon	4,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>66,1 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben



Dachterrasse 5,39 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 11,55 m<sup>2</sup>  
Gesamtt. 26,43 m<sup>2</sup>  
Gesamt 45,32 m<sup>2</sup>

Alle Angaben sind Circa-Angaben



# Objektbeschreibung

Ihr Traumhaus in Maria Lanzendorf – stilvoll & modern - einziehen & wohlfühlen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause vor den Toren Wiens! Diese exklusive Doppelhaushälfte bietet rund 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen, einen kleinen, liebevoll gestalteten Garten und zwei private Stellplätze. Die Nord-Süd-Ausrichtung sorgt den ganzen Tag über für helles, freundliches Licht.

Highlights im Überblick:

- Erdgeschoss: Großzügiger Eingangsbereich, Gäste-WC mit Dusche, Technikraum, lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit offener Küche und direktem Zugang zu zwei sonnigen Terrassen.
- Obergeschoss: Drei Schlafzimmer – darunter ein Master-Bedroom mit Ankleideraum & Balkon – plus Badezimmer, WC und Abstellraum. Perfekt für Familien.
- Dachgeschoss: Großes, vielseitiges Zimmer – ideal als Homeoffice, Gäste- oder Fitnessraum – mit Panoramablick auf den Anninger.

Ausstattung & Komfort:

- Belagsfertig für individuelle Gestaltung
- Auf Wunsch schlüsselfertige Ausstattung in hochwertiger Qualität ab ca. € 55.000
- Fußbodenheizung mit moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fertiggestellte Außenanlagen inklusive Terrassenbelägen und Parkplätzen

Top-Lage für Familien & Investoren:

Maria Lanzendorf überzeugt mit schneller Anbindung nach Wien, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe – ideal für alle, die stadtnah wohnen und trotzdem Ruhe genießen wollen.

Jetzt Besichtigung sichern!

Lassen Sie sich dieses Wohnjuwel nicht entgehen 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 Geschäfts 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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 36.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse A+

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergiieffizienz: 0.77

gesamtenergiieffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergiieffizienz A

amtenergiieffizienz

:

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.