

**FAMILIE(T)RAUM im Grünen – 5 Zimmer - 114 m² -
ERSTBEZUG!!**



Top1_Wohnzimmer_Symbolfoto_KI-generiert

Objektnummer: 2434_2128

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	114,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	418.121,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Josef LEITNER

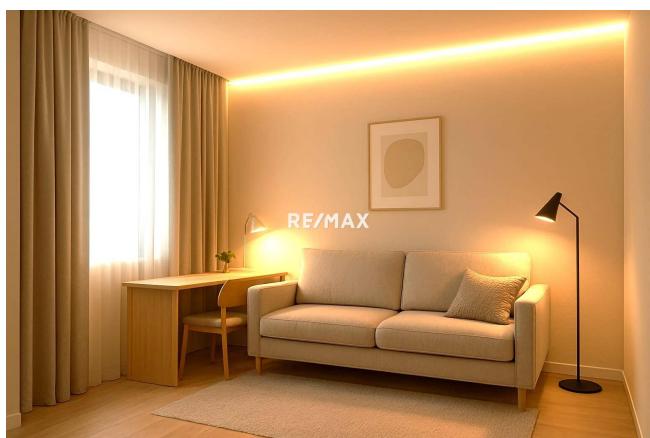
RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

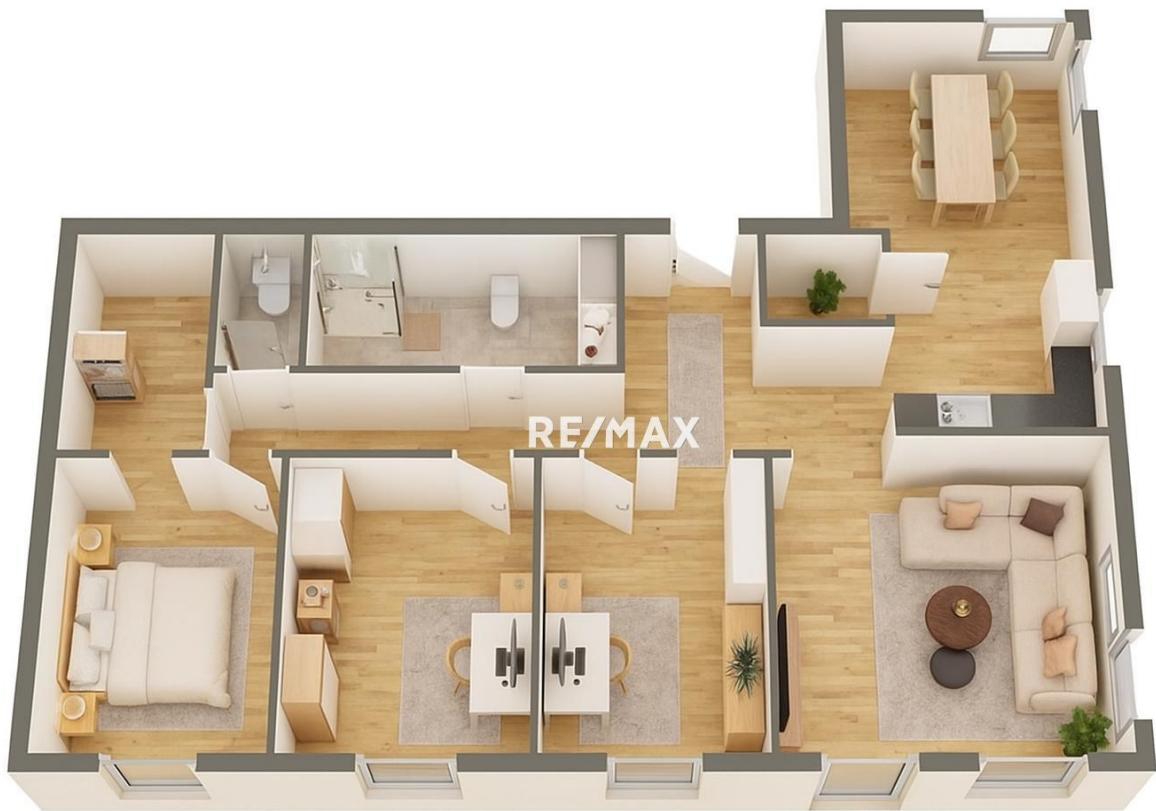
H +43 664 917 02 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







Objektbeschreibung

Großzügliches Wohnen mit viel Platz zum Wohlfühlen

Diese großzügige 5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit rund 114 m² Wohnfläche bietet viel Raum für Individualität, Komfort und gemeinsames Familienleben. Sie ist ideal für alle, die ein Zuhause mit ausreichend Platz suchen – ob für Familien, Paare mit größerem Raumanspruch oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Highlights der Wohnung

- > Vorraum / Flur
- > Wohnzimmer
- > Küche mit Speis und angrenzendem Esszimmer
- > Badezimmer
- > WC separat
- > 3 Schlafzimmer, davon eines mit Schrankraum

Ausstattung:

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

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 Vorteilen dieser hochwertigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Kosten:

Betriebskosten-aconto: € 2,20 pro m²

Reperaturrücklage, € 0,90 pro m²

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 stehen zur Verfügung und 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!

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.

Die verwendeten Fotos sind lediglich Einrichtungsvorschläge und wurden mittels KI generiert.

Aufgrund regelmäßiger gemeinsamer Geschäftstätigkeiten besteht zum Abgeber ein wirtschaftliches NaheverhältnisAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 42.0 kWh/(m²a)

arf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamt 0.71

energieeffizienz

:

Klasse Faktor A

Gesamtenergie

effizienz:

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 oder 01/70 70 900.