

**kompaktes Raumwunder mit 4 Zimmern!**



Rendering 1

**Objektnummer: 1939/163199**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2326 Lanzendorf                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 71,87 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,67                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 473.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 383,00 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 38,30 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

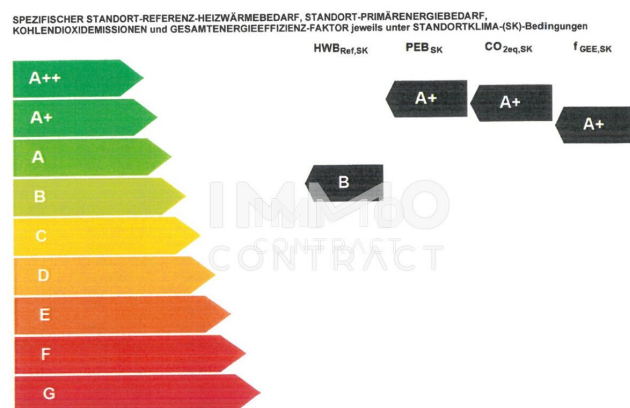
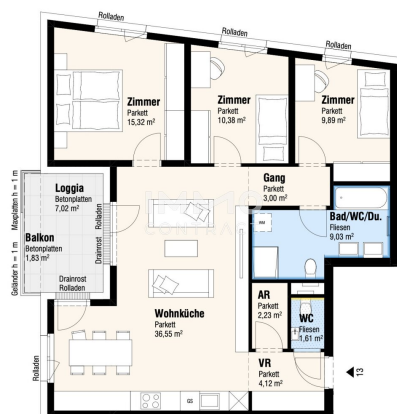
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Melcher**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



## Objektbeschreibung

Diese moderne und äußerst energieeffiziente Wohnhausanlage wird in fußläufiger Nähe des Bahnhofs Lanzendorf neu errichtet. Sie bietet die perfekte Kombination aus einer optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und einer ruhigen, erholsamen Lage.

Insgesamt entstehen 43 hochwertige Wohneinheiten, die von familienfreundlichen Gartenwohnungen, seniorengerechten Kompaktwohnungen, Single-Wohnungen, bis hin zu exklusiven Dachgeschosswohnungen mit atemberaubenden Dachterrassen und Fernblick reichen.

Wohnungsgrößen: von ca. 51 bis ca. 105 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 2 bis 4 Zimmer

Preisklassen: von € 245.000, -- bis € 517.000, --

Allgemeinbereiche:

- Kinderspielplatz
- Sauna mit Ruhebereich
- Großzügige Fahrradräume
- Allgemeine Grünflächen

In den beiden Untergeschossen stehen gesamt 86 Stellplätze zur Verfügung, welche erworben werden können.

Bauweise: Modernste, energieeffiziente Bauweise für höchsten Komfort und Nachhaltigkeit

Erstbezug: Alles neu und hochwertig

Die Wohnungsgrundrisse sind äußerste durchdacht, modern und optimal geplant für ein komfortables Wohnen.

Dieses Projekt bietet nicht nur ein modernes Zuhause, sondern auch einen perfekten Lebensraum für Familien, Paare und Singles, die Wert auf Qualität, Komfort und eine hervorragende Lage legen.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie mich gerne und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungs- und Besichtigungstermin im Objekt.

Sie haben eine Immobilie zu verwerthen? Mit mehr als 30 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranchen sind Sie bei mir in den besten Händen! Gerne berate ich Sie unverbindlich über das umfangreiche Leistungsspektrum der IMMOcontract!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap