

## 4 Zimmer Reihenhaus mit wunderschönen Garten



**Objektnummer: 4133**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Maria-Lanzendorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	59,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,48
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T +43 676 9261 529  
H +43 676 9261 529











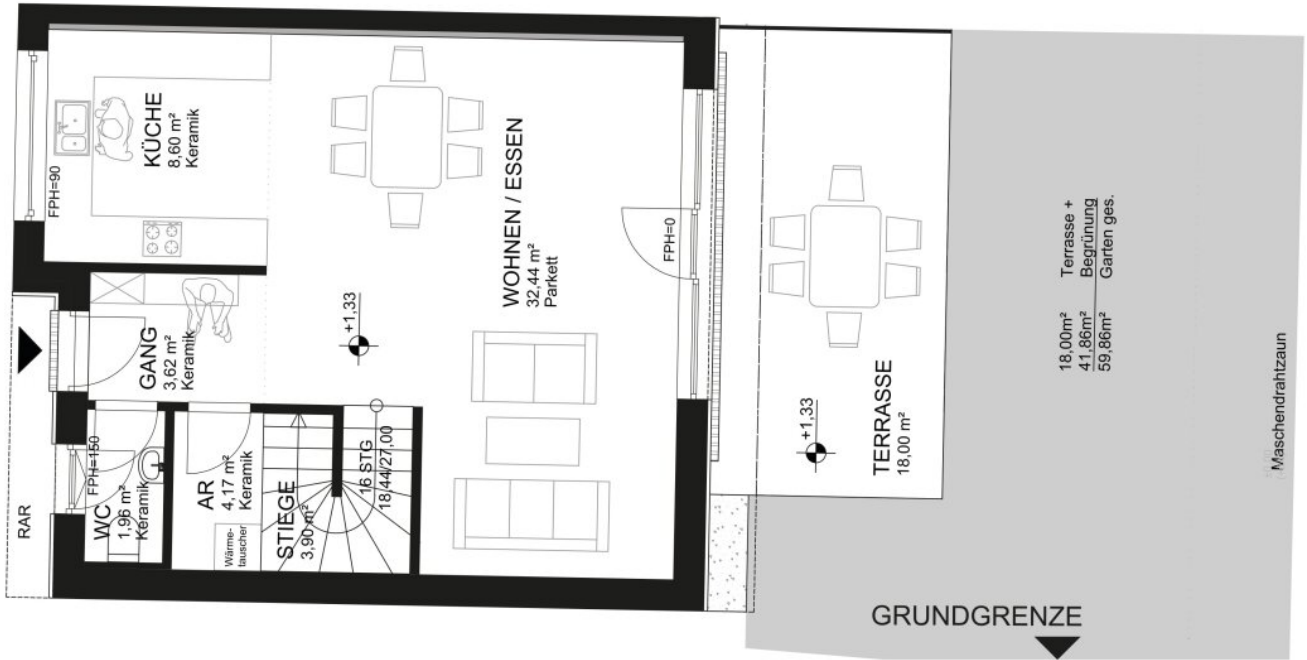


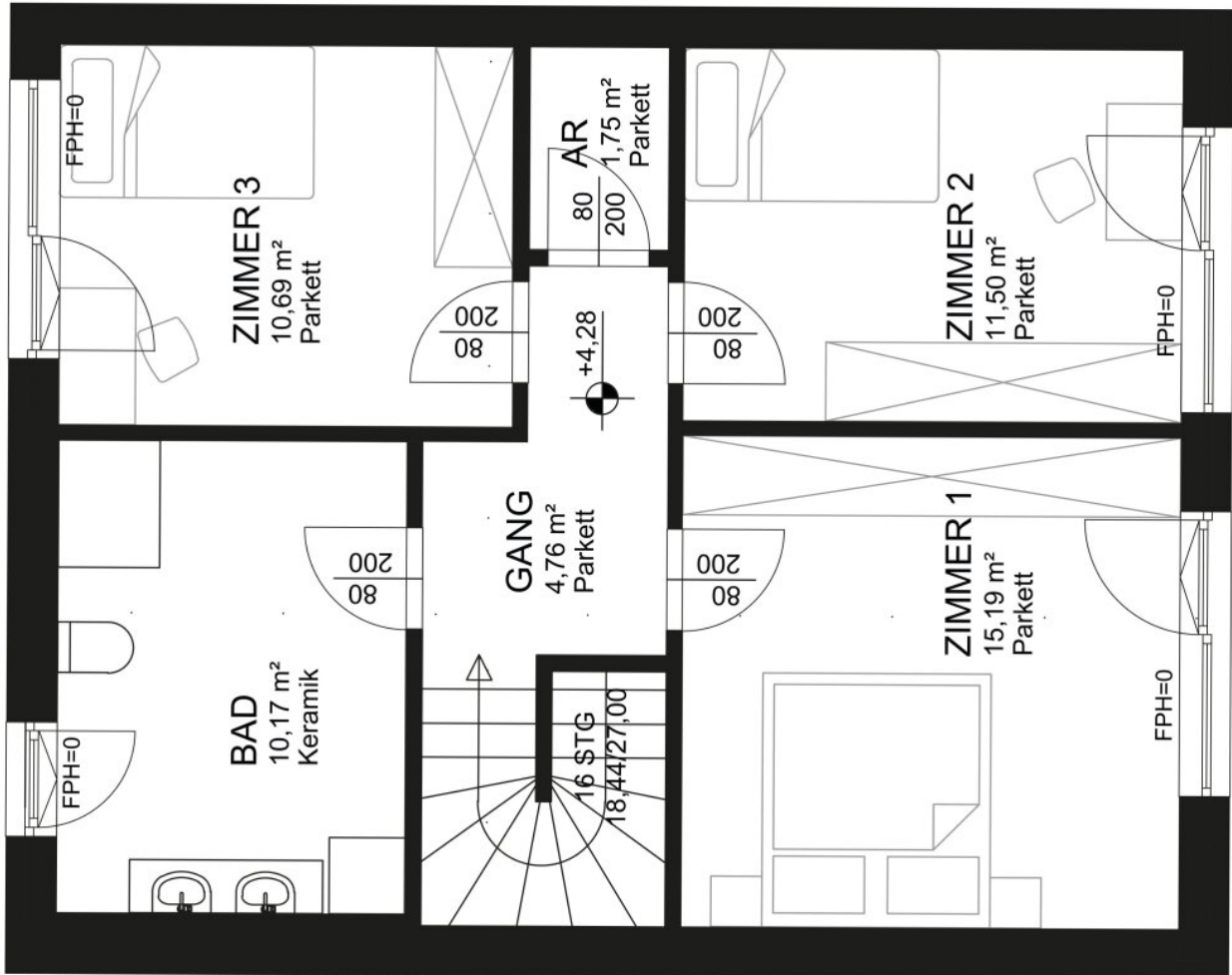
IMMOBILIENVERHANDLUNG  
**fermoso**



**fermoso**







# Objektbeschreibung

Liebe Interessentin.

Lieber Interessent.

Das Reihenhaus in Maria Lanzendorf bietet eine durchdachte Raumaufteilung und viel Platz für Familien oder Paare. Es erstreckt sich über zwei Etagen und kann sowohl **belagsfertig** als auch **bezugsfertig** erworben werden.

- **Wohnfläche:** Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bietet 32,44 m<sup>2</sup> und schafft eine großzügige Atmosphäre.
- **Küche:** Eine separate Küche mit 8,60 m<sup>2</sup> sorgt für ausreichend Platz zum Kochen.
- **Schlafzimmer:** Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>, 11,5 m<sup>2</sup> und 10,69 m<sup>2</sup>).
- **Badezimmer:** Ein geräumiges Badezimmer mit 10,17 m<sup>2</sup> rundet das Obergeschoss ab.
- **Außenbereich:** Eine Terrasse mit 18 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen ein.

Maria Lanzendorf bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe, was es zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Pendler macht. Die Gemeinde liegt südlich von Wien und ist bestens an die umliegenden Städte und Wien angebunden.

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**
  - Die **U1-Station Oberlaa** ist in etwa 12 Minuten mit dem Auto oder mit dem Bus erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung ins Wiener Stadtzentrum.
  - Der **Bahnhof Maria Lanzendorf** ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet direkte Zugverbindungen nach Wien sowie in die umliegenden Gemeinden wie **Himberg**, **Schwechat** und **Mödling**.

- Busverbindungen bringen Sie ebenfalls in die Nachbarorte und nach **Schwechat**.

- **Nahversorgung:**

- Ein **Billa-Supermarkt**, eine **Postfiliale**, ein **Kindergarten**, eine **Volksschule** sowie ein großer **Spielplatz** befinden sich in maximal 5 Gehminuten Entfernung von der Hauptstraße 17, was die täglichen Erledigungen und Freizeitgestaltung besonders komfortabel macht.

Maria Lanzendorf bietet somit alles, was man für das tägliche Leben benötigt, und überzeugt gleichzeitig durch seine ruhige Lage und die Nähe zu Wien.

### **Finanzierung:**

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir Sie bei der Finanzierung Ihres Eigenheims unterstützen können – und das sogar ohne die Anwendung der KIM-Verordnung. Unsere maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von unseren Partnern sind darauf ausgelegt, Ihnen den Weg zum Eigenheim so einfach und stressfrei wie möglich zu gestalten. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder ein persönliches Beratungsgespräch.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte unter der angegebenen Telefonnummer oder per E-Mail.

**24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche!**

+43 676/ 926 15 29

[db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap