

FAMILIENFREUNDLICHE 3 ZIMMER GARTENWOHNUNG INKL.GARAGENPLATZ NÄHE WIEN



Gartenwohnung

Objektnummer: 1906

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Lanzendorf
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	157,00 m ²
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	310.000,00 €
Provisionsangabe:	

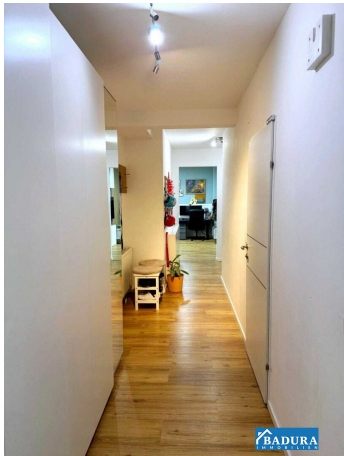
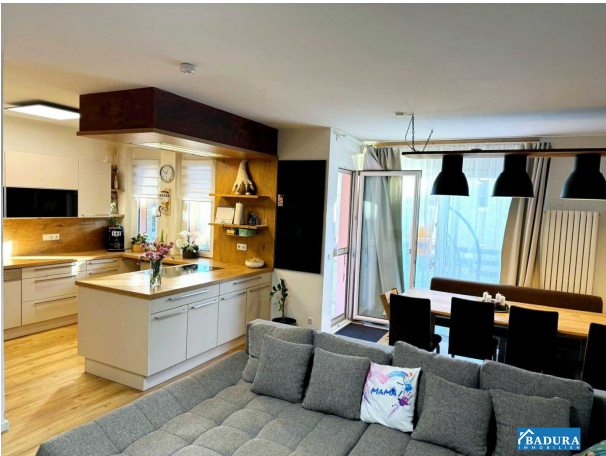
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

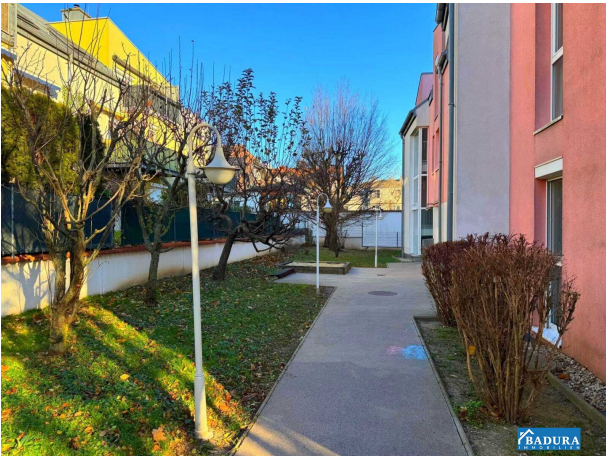
Ihr Ansprechpartner



Oliver Badura

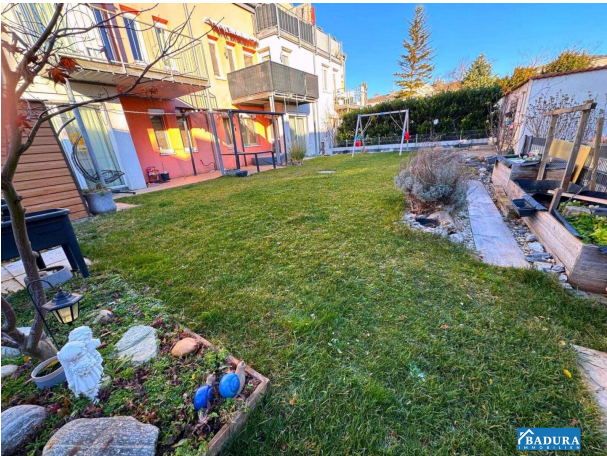
Badura Immobilien GmbH
Alanovaplatz 4



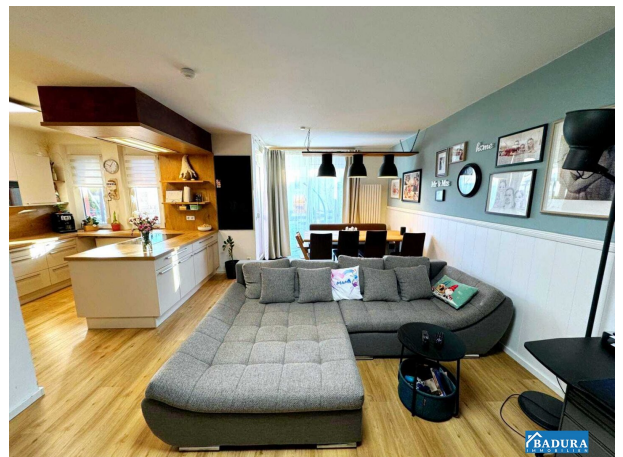
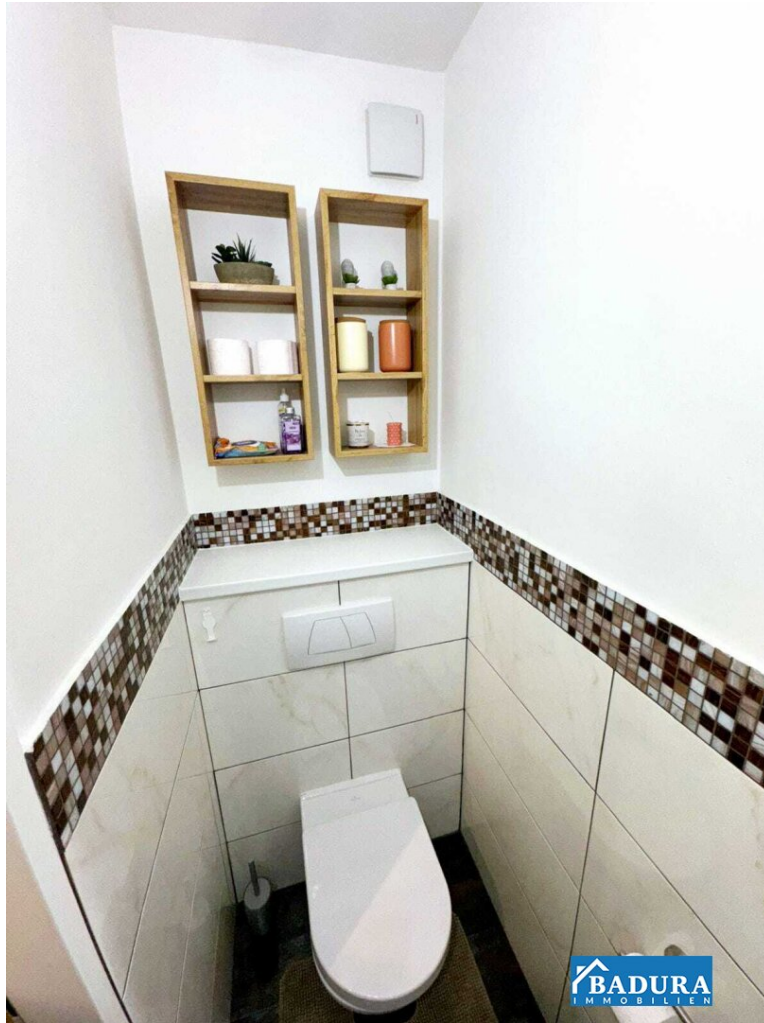






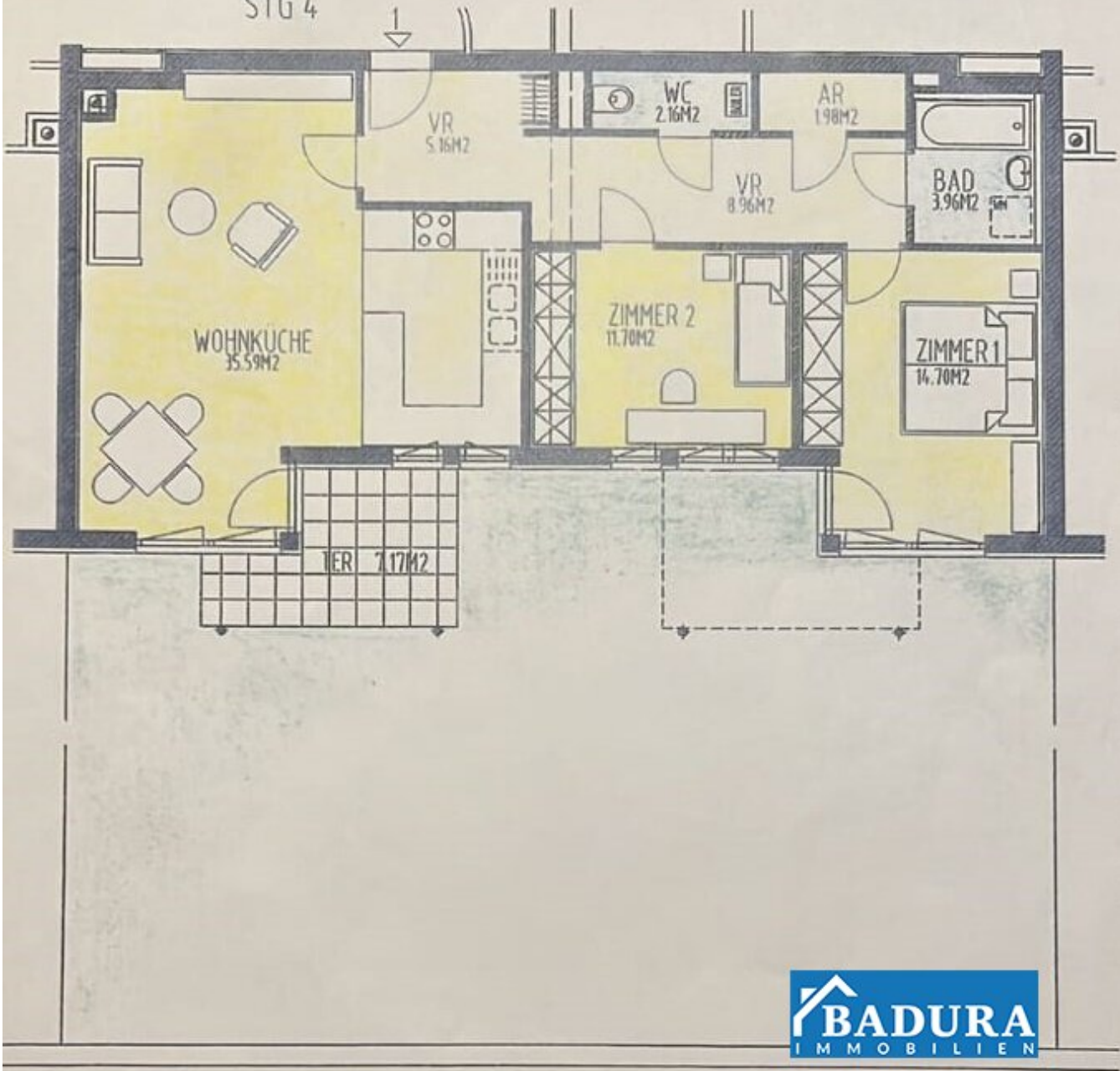








STG 4



Objektbeschreibung

In der idyllischen 2000 Einwohner **Gemeinde Lanzendorf, unweit von Wien**, steht eine wunderbare Gartenwohnung zum Verkauf, welche sich perfekt für Familien eignet. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, eines davon mit direktem Zugang zum großen Garten (ca. 157m²) sowie einen Garagenplatz.

Die Lage der Wohnung ist ideal: In unmittelbarer Nähe befinden sich sowohl der Anschluss an die **Schnellbahn (ca. in 10 Minuten zum Hauptbahnhof)** und **Autobahn S1** als auch **Kindergarten** und **Schule**, was den Alltag besonders komfortabel macht. Diese Gartenwohnung vereint modernes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und ist perfekt für Familien, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage suchen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihr Wohnglück in einer ländlichen, aber dennoch stadtnahen Umgebung zu verwirklichen. Die Nähe zu Wien macht dieses Angebot besonders attraktiv für all jene, die das ruhige Leben auf dem Land schätzen, aber nicht auf die Annehmlichkeiten der Großstadt verzichten möchten. Ideal auch für Hundeliebhaber, Radfahrer und Spaziergänger: Kilometerlange Feldwege Richtung Oberlaa und Kledering laden zur Erholung ein!

Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **Wohnfläche: 84m²**
- **Zimmer: 3, zwei davon mit Zugang zum Garten**
- **Garten: ca. 157m²**
- **Terrasse wurde auf 24m² erweitert**
- **Insektenschutz sowie Außenrollläden**
- **Moderne DAN Küche inkl. Geräte (ca. vor 6 Jahren erneuert)**
- **Großer Garten inkl. Gerätehütte, Hochbeet etc.**

- **Alle Zimmer zentral begehbar**
- **1x Garagenplatz im Kaufpreis inkludiert - optional könnte um EUR 29,82--/M ein weiterer Garagenplatz angemietet werden**
- **Die Wohnung kann ab ca. Anfang März 2025 teilmöbliert übergeben werden**
- **Großes Kellerabteil (ca. 7m²)**
- **Bahnhof Lanzendorf nur 2 Gehminuten entfernt**
- **Kindergarten Lanzendorf auch zu Fuß rasch erreichbar**
- **Volksschule + Interessensorientierte Mittelschule ebenfalls in der Nähe**

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Vorraum (14,12m²), Wohnküche (35,59m²), WC (2,16m²), Abstellraum (1,95m²), Kinderzimmer (11,70m²), Schlafzimmer (14,70m²), Badezimmer (3,96m²);

Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap