

**Drittes Haus von Links und zweites von Rechts - mit einer  
Gesamtfläche von 122m<sup>2</sup>**



Grünblick Süd,-Südost

**Objektnummer: 7939/2300161051**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	26,52 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	40,73 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	36,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Kusbach**









**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Lanzendorf! Dieses traumhafte Haus bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben brauchen. Mit einer Gesamtfläche von ca. 122,26m<sup>2</sup> ist es die perfekte Wahl für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die nach einem ruhigen und idyllischen Wohnort in Wien Umgebung suchen. Kindergarten sowie Schule befinden sich in nächster Nähe, Geschäfte des täglichen Bedarfs nicht weit der Immobilie.

In dieser kleinen intimen Reihenanlage mit nur 4 Wohneinheiten befinden Sie sich künftig in netter Gesellschaft. Trotz Wohnungseigentumsbegründung verwaltet jeder Eigentümer in Eigenregie sein trautes Heim.

**EG:** Vom Eingangsbereich öffnet sich der helle geschmackvoll eingerichtet und geschickt arrangierte großzügige offene Küche,- Ess,- Wohnbereich mit Zugang auf die Süd,-südostseitige Terrasse. Genießen Sie dort die Sonne und den Grünblick bis zum Sonnenuntergang. Entspannung pur bis in die späten Abendstunden.

Eine separate Toilette und ein kleiner Abstellraum komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoss.

**OG:** Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein modernst ausgestattetes Badezimmer mit Fenster, Walk in Dusche und WC.

Damit Sie an heißen Tagen nicht ins Schwitzen geraten verwöhnt Sie sowohl im Erd,- wie auch im Obergeschoss die Klimanlage mit einer kühle Brise.

**KG:** Ein weiteres Plus sind die ausgebauten Kellerräumlichkeiten. Sie finden ein gemütliches Gästezimmer vor und auch eine Dusche steht bereit für Ihre Gäste. Stauraummöglichkeit im Abstellraum mit "Mega -Schrank".

Der helle und freundlich gestaltete Wirtschaftsraum ermöglicht zusätzlichen Stauraum und bietet genügend Platz für Wäscheaufbereitung, Handwerksarbeiten so wie Raum für Kreativität.

Waschmaschine und Trockner sind praktisch, im offen angrenzenden Technikraum platziert.

Mit zwei Stellplätzen direkt vor Ihrem Hauseingang haben Sie immer einen sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge.

**Marktgemeinde Lanzendorf:**

Die Gemeinde Lanzendorf im Bezirk Bruck an der Leitha liegt eingebettet in wunderschöner Natur. Plätschernde Bäche, großzügige Pferdekoppeln und traditionelle Gasthäuser machen den Charme des Ortes und seiner Umgebung aus. Gegliedert ist er in die Katastralgemeinden Ober- und Unterlanzendorf. Für Radfahrer und Ruhesuchende ist die familienfreundliche Gegend ideal, um abzuschalten. Fernab von Stress und Verkehrslärm warten hier entspannte Ausflüge und Spaziergänge.

Ob hoch auf dem Drahtesel oder zu Fuß: Der [Triestingau-Radweg](#) steht nicht nur bei Radfahrern hoch im Kurs. Vielmehr lässt er sich auch bestens erwandern. Dank seiner ebenen Strecke entlang des Flusses durch stille Au-Landschaften gilt er als wildromantische Alternative zum Thermen-Radweg. Dazu engagiert sich Lanzendorf für seine Bewohner und Besucher mit sportlichen Angeboten – und einem bunten Veranstaltungskalender.

### **Lage:**

Die Lage des Hauses ist einfach perfekt. Mit einer guten Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof sind Sie schnell in den umliegenden Städten und können die Vorteile des städtischen Lebens genießen. In der Nähe finden Sie auch einen Kindergarten und einen Supermarkt, was das Leben mit Kindern sehr erleichtert.

Umliegende Ortschaften: Himberg, Achau, Leopoldsdorf, Oberlaa, Maria Lanzendorf, Rannersdorf, Pellendorf, Zwölfaxing, Schwechat

### **Verkehrsanbindung:**

- Die Bahnstation der Schnellbahnlinie 560 welche Sie in nur ca. 15 min. zum Hauptbahnhof Wien bringt, erreichen Sie in nur ca. 8 Gehminuten.
- Volksschule, Mittelschule und Hort sind direkt mit der Buslinie 217 zeitnah erreichbar. Die Busstation der Linie 217 befindet sich Ecke Untere Hauptstraße/Lindengasse und ist in nur ca. 5 Gehminuten zu erreichen.
- Bis zur Anbindung an die S1 in nur ca. 4-5min. Fahrzeit mit Ihrem PKW
- Bis zur Grenze Wiens in nur ca. 7min. mit dem PKW
- Der Flughafen Schwechat ist mit dem PKW in ca. 15min. und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 25/30min. erreichbar

## **Freizeitaktivitäten:**

Pferdeliebhaber und Golfsportbegeisterte kommen ebenfalls auf Ihre Kosten, ein Reitstall so wie 3 Golfplätze in den umliegenden Ortschaften stehen für Sie zur Auswahl. Zudem gibt es 2 Freibäder, das Himberger Waldbad und Schwechater Freibad welches auch ein Hallenbad so wie im Winter einen Eislaufplatz bietet. Die Therme Wien - Oberlaa liegt nur 15 min. mit dem Auto entfernt. Für Naturliebhaber stehen zahlreiche Rad und Wanderwege zur Verfügung.

Für weitere Auskünfte über Ärzte, Bildungs,-u. Pflegeeinrichtungen, Sportplätze, Geschäfte des täglichen Bedarfs etc. fordern Sie einfach unser Lage-Exposé an!!

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich!!

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Traumhaus in Lanzendorf. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot präsentieren zu dürfen und Ihnen bei Ihrem Umzug in Ihr neues Zuhause behilflich zu sein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **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 <3.000m

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 <2.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap