

## **Hochwertiges Luxus-Einfamilienhaus in Maria-Lanzendorf**



**Objektnummer: 183663441**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Maria-Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	213,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	381,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	18
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	485,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	110,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.590.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.171,48 €

## Ihr Ansprechpartner



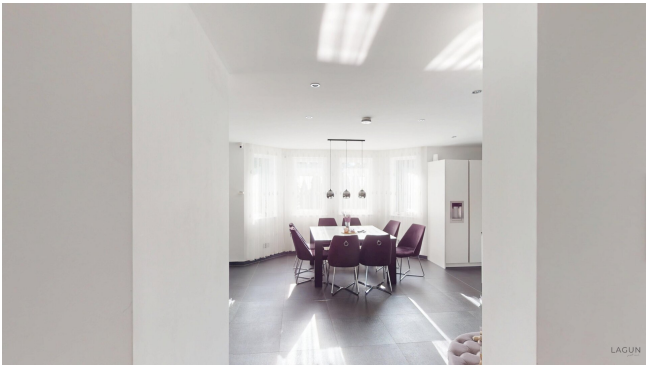
**Ing. Kamil Lagun, M.Sc.**

Lagun Realitäten GmbH  
Schlossgasse 10-12  
1050 Wien

T +4369918357087

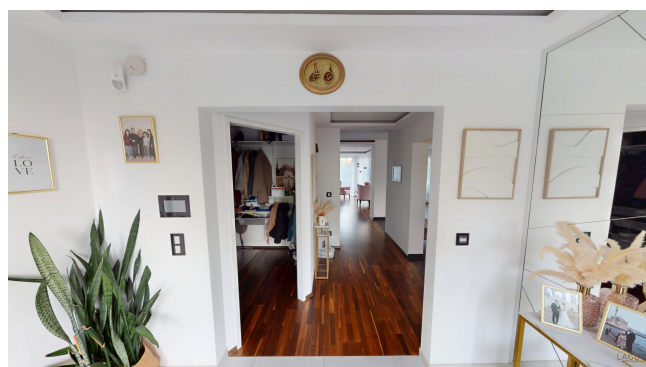
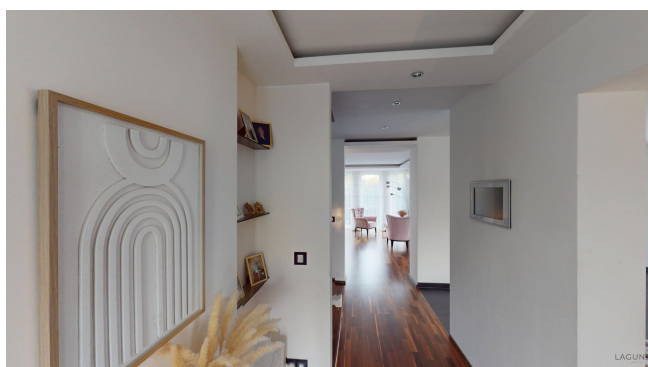








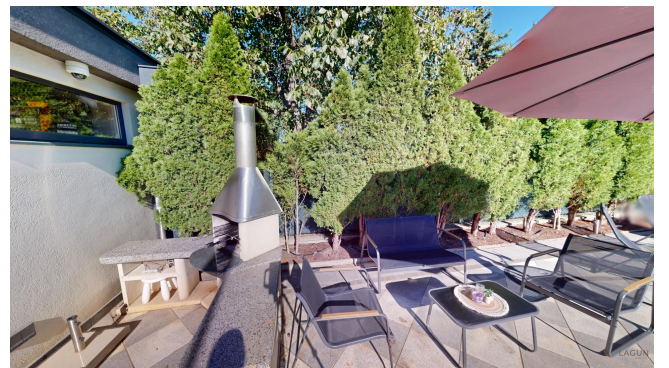




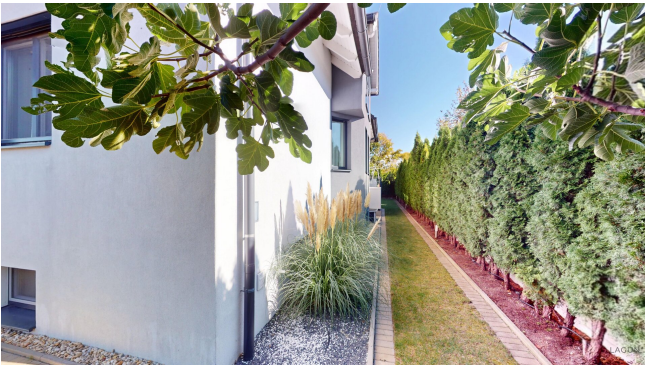






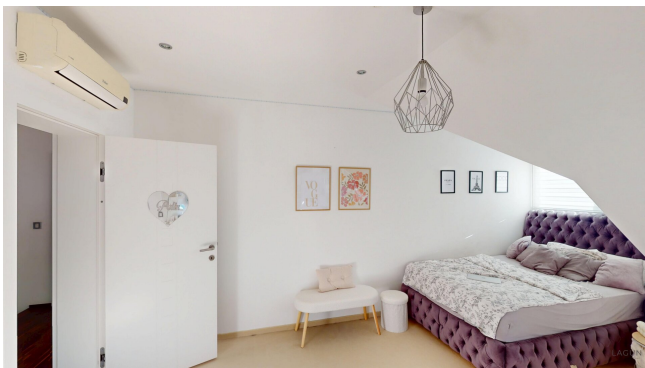






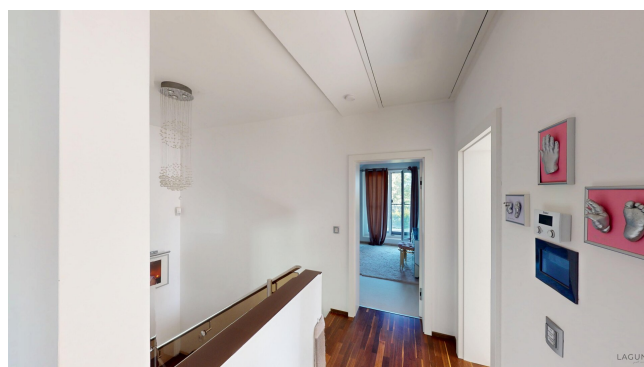
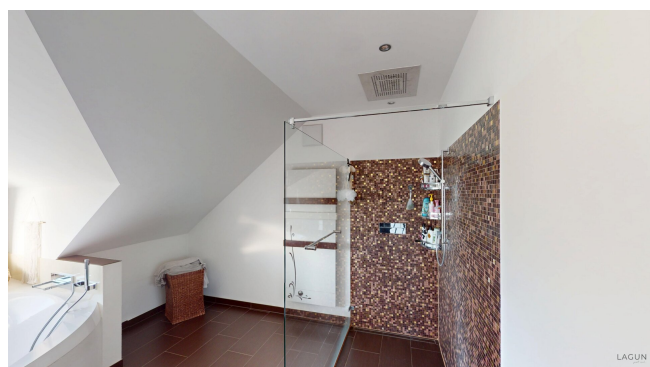


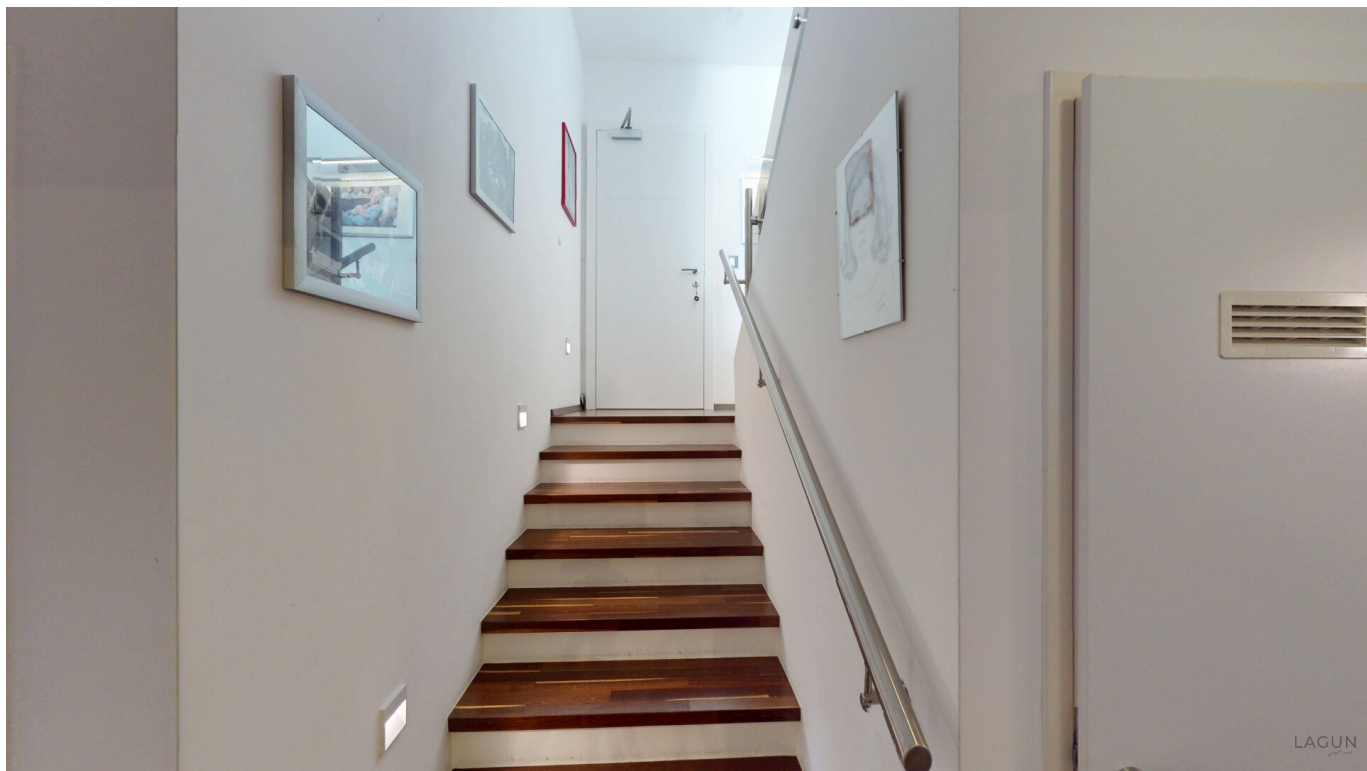




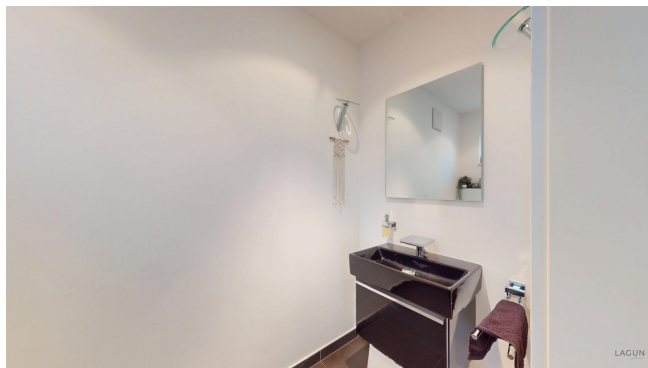


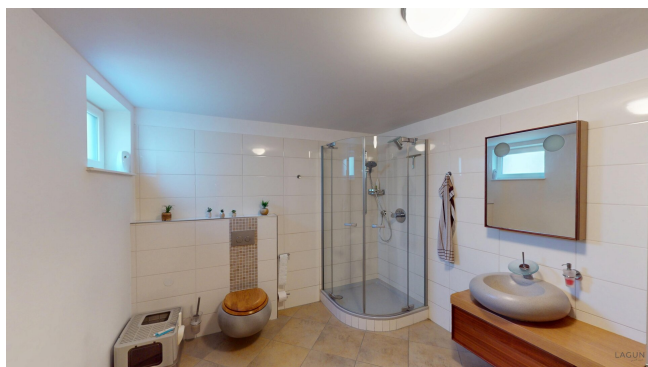
















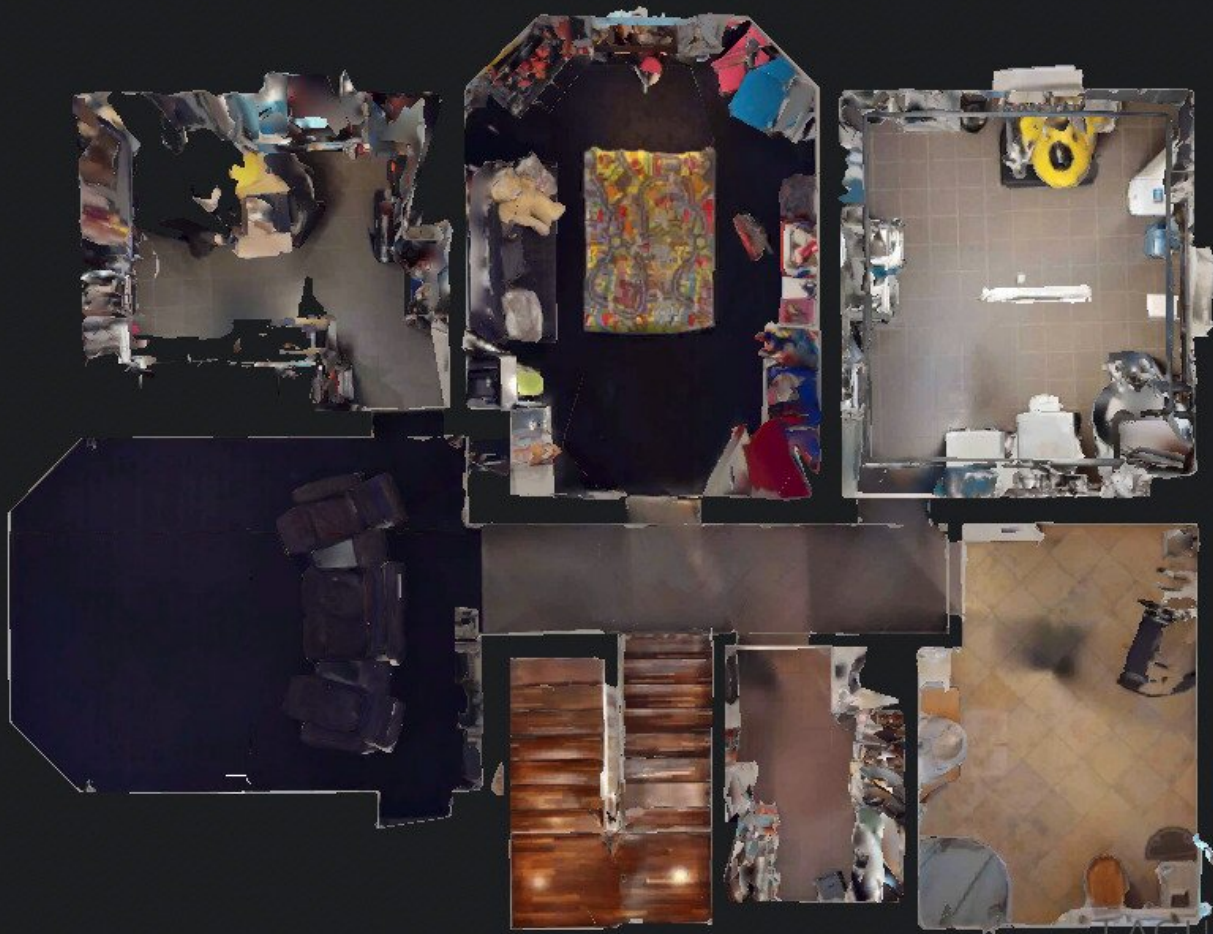


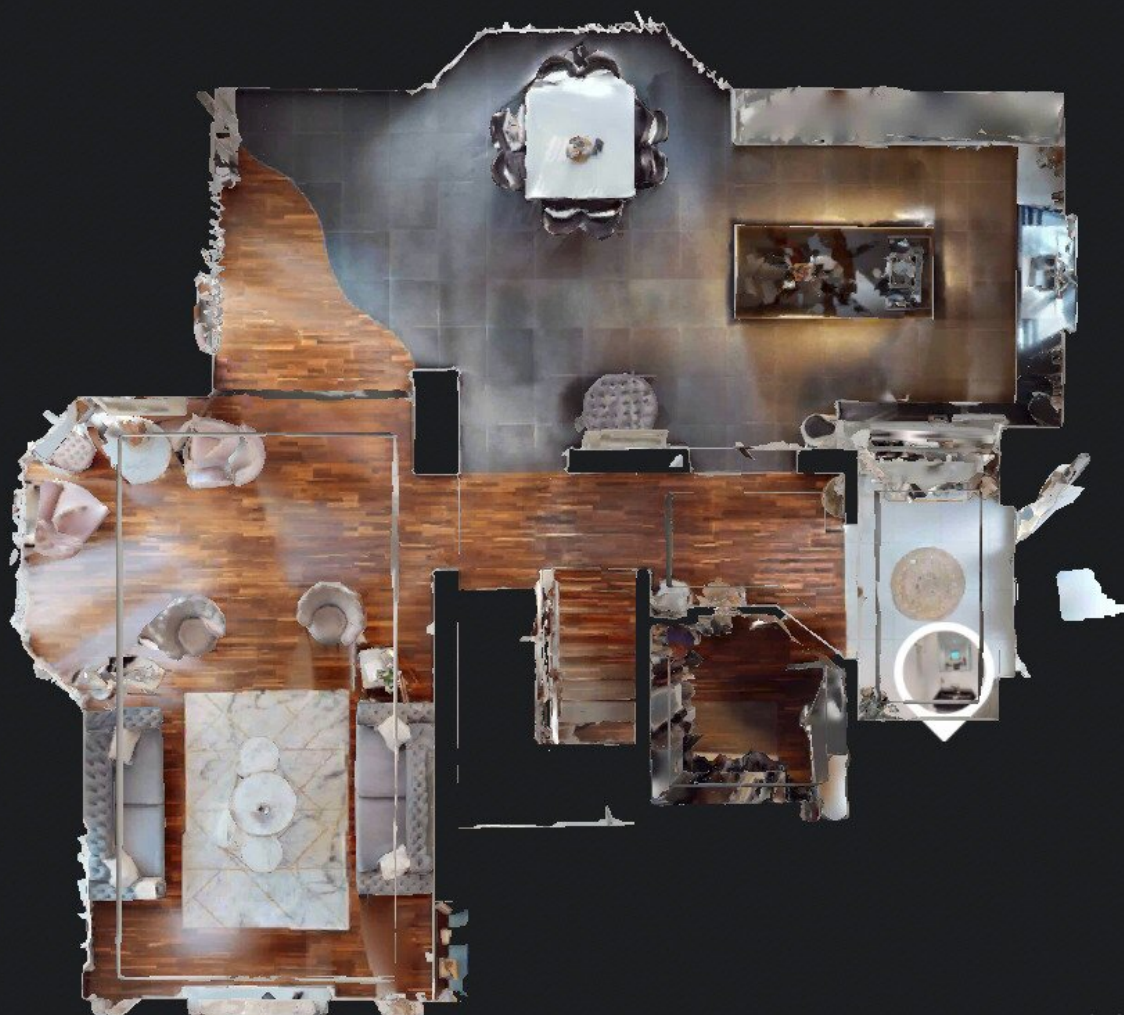






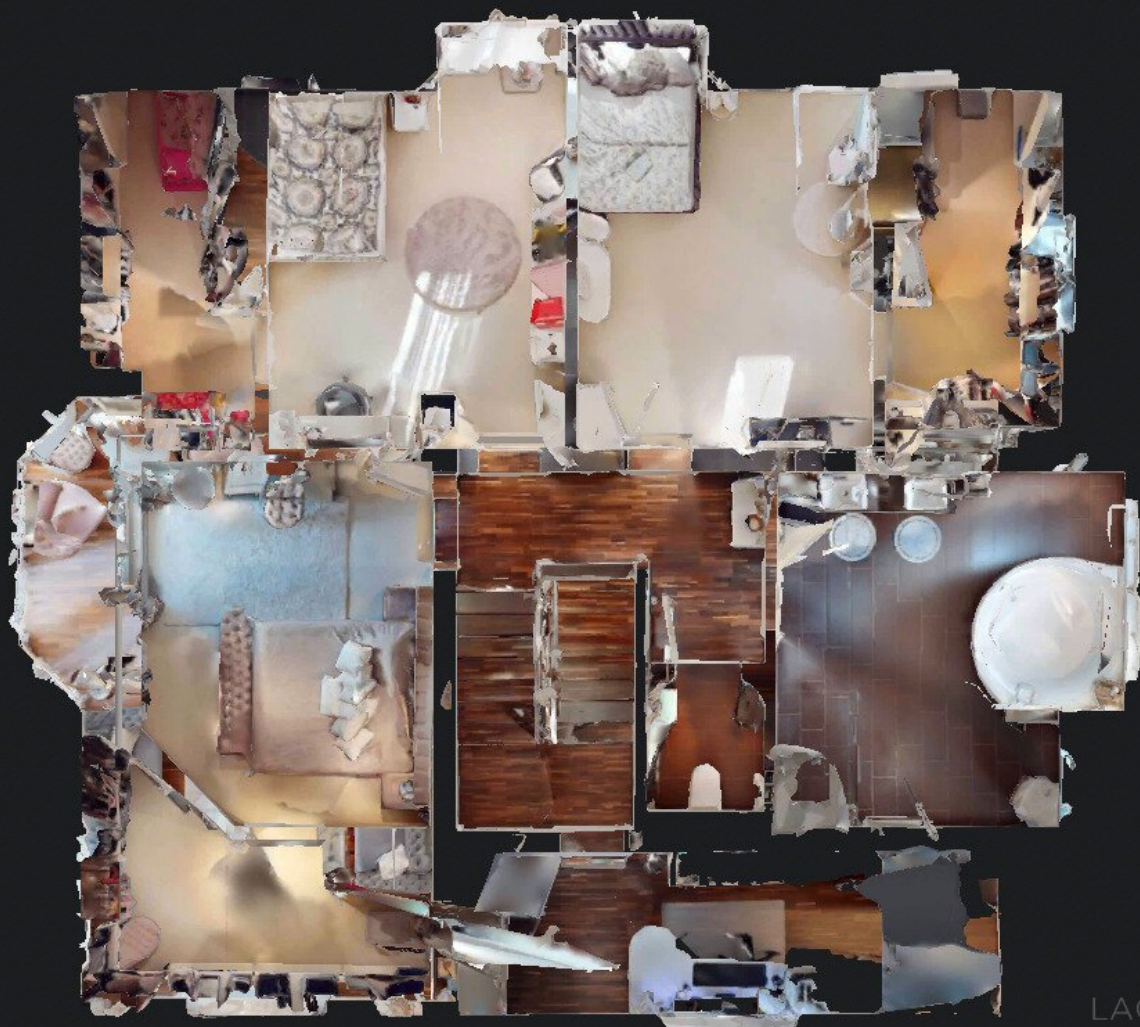




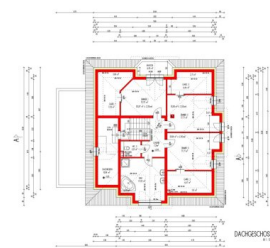
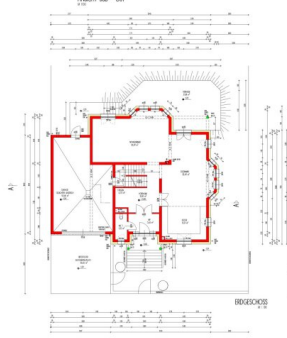
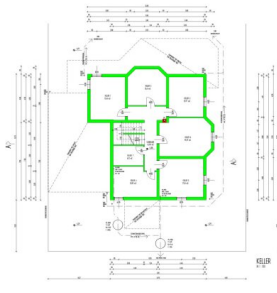
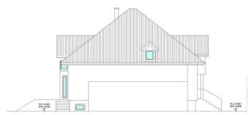


LAGUN





LAGUN

[illegible]



# Objektbeschreibung

## Luxus-Einfamilienhaus in Maria-Lanzendorf

### Lagebeschreibung

Dieses luxuriöse Einfamilienhaus liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden Maria-Lanzendorfs, in absoluter Ruhelage. In einer kaum befahrenen Wohnstraße, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern wurde im Jahr 2011 das Schmuckstück gebaut. Hier genießen Sie Diskretion, Privatsphäre und dennoch die Vorzüge einer perfekten Infrastruktur.

Kindergarten (100 m), Volksschule (450 m) und ein Spielplatz sind fußläufig erreichbar – optimal für Familien. Supermarkt (575 m), Apotheke (500 m), Bahnhof (675 m) sowie Autobahnanschluss (1,5 km) liegen in unmittelbarer Nähe. In nur 20 Minuten erreichen Sie die Wiener Innenstadt, der Flughafen Wien-Schwechat ist etwa 15 Minuten entfernt.

### Architektur & Bauweise

Das 2011 errichtete Haus kombiniert moderne Architektur mit exklusiven Materialien und innovativer Technik.

- **Wohnfläche:** ca. 213 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche gesamt:** ca. 381 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 660 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 18 inkl. begehbbarer Garderoben
- **Kellerfläche:** ca. 110 m<sup>2</sup>
- **Garage:** ca. 50,7 m<sup>2</sup> (2 Autos)
- **Außenstellplätze:** 2 weitere am eigenen Grundstück

Die Bauweise ist hochwertig und energieeffizient:

- **Dreifachverglaste Kunststoff-Alu-Fenster der Marke Internorm mit innenverdeckten Scharnieren**

- **Die Fenster verfügen über ein Fliegengitter inkl. Rollläden**
- **Vollwärmeschutzfassade 20cm**
- **Feinsteinzeug & Echtholz-Parkettböden**
- **Sicherheits-Eingangstüre der Marke Internorm Topic**
- **Stiegen- & Terrassengeländer aus getöntem Sicherheitsglas**

## **Raumaufteilung & Ausstattung**

### **Kellergeschoss (ca. 110 m²) – Wellness & Entertainment**

- **Privater Kinosaal, ausgestattet mit einer hochwertigen Bose Surround System und einer Kinositzgarnitur**
- **Kinderspielzimmer**
- **Zwei Abstellräume + Speis**
- **Technikraum mit**
  - **Vaillant-Luftwärmepumpe**
  - **integriertem Poolfiltersystem mit Sandfilter und vollautomatischer Dosierungsanlage**
  - **Zentralstaubsauger Anlage**
  - **BWT-Wasseraufbereitung (1x Salzanlage und 1x Elektronisch)**
  - **Wäscheraum**
- **Badezimmer mit WC – Saunaecke vorbereitet**
- **Wohnkeller mit WU-Dichtbeton und kompletter Fussbodenheizung**

### **Erdgeschoss – Repräsentatives Wohnen**

- **Großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe & Gäste-WC**



- Offener Wohn-/Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- Exklusive **Einbauküche (Miele & Bosch, Neuwert ca. € 60.000,-)**
- **Mit hochwertigen Geräten wie Miele Master Cool, Vollintegrierter Kühl/Gefrierschrank im Wert von € 16.000,-)**
- Hochwertige Materialien, moderne Linienführung
- Besonderheit: In das Mauerwerk integrierte **petWALK-Katzenklappe mit Chiperkennung**
- Alle Möbel & Dekorelemente können übernommen werden
- Alle Türstöcke samt Türen mit hochwertigen innenliegenden Scharnieren

## Zwischenstock

- Kinderzimmer oder Arbeitszimmer mit maßgefertigtem Hochbett

## Obergeschoss – Private Rückzugsorte

- **Master-Bedroom** mit großem begehbarem Kleiderschrank
- Zwei weitere Schlafzimmer, jeweils mit eigenem begehbaren Kleiderschrank
- Stilvolles Badezimmer mit Wanne & Dusche (Villeroy & Boch )
- Separates WC inkl. Dusch WC von Geberit
- Zugang zum voll isolierten **Spitzboden (Rohdachboden)** mit Ausbaupotenzial
- Alle Türstöcke samt Türen mit hochwertigen innenliegenden Scharnieren

## Garten & Außenbereich

Der Außenbereich ist als private Wohlfühloase gestaltet und bietet sowohl Ruhe als auch exklusive Freizeitmöglichkeiten:

- **Pool:** 8 x 4 m, Tiefe 1,5 m, beheizbar

- **Rasenfläche** – eingefasst mit dichter Thuja-Hecke (Sichtschutz, Privatsphäre)
- **Automatische Bewässerung**
- **Husqvarna Mähroboter**
- **Pampasgräser** und ein **Feigenbaum** als gestalterische Akzente
- **Grillplatz** für gesellige Stunden
- **Liegefläche am Pool + Outdoordusche**
- **gemauertes Gartenhaus** für zusätzlichen Stauraum

Die **Terrasse und der Poolbereich sind nach Süd/Ost ausgerichtet**, profitieren aber ganztägig von Ost- und Westsonne. So bleibt der Garten hell und freundlich, ohne die Hitze einer direkten Südausrichtung.

#### **Parken:**

- **Garage (ca. 50,7 m²) – Platz für 2 Autos, Boden mit Kunstharzbeschichtung**
- **Vollisoliertes Garagentor**
- **Fussbodenheizung** in der gesamten Garage
- **2 weitere Stellplätze** direkt auf dem eigenen Grundstück

## **Sicherheit & Technik**

- **Sicherheitstüre** am Eingang
- **Fingerscanner** und Zahlencode
- **Kameraüberwachungssystem** für volle Kontrolle
- **Alarmanlage**
- **BUS-System** zur zentralen Steuerung von Heizung, Klima, Beleuchtung und Sicherheit
- **Klimaanlage** für optimalen Wohnkomfort



## Highlights im Überblick

- Absolute **Ruhelage** mit viel **Privatsphäre**
- Exklusive Architektur & hochwertige Bauweise
- Kino, Spielzimmer & Sauna-Ecke im Keller
- Luxuriöse **Designerküche** (Miele & Bosch, € 60.000)
- Beheizbarer **Pool** mit Outdoordusche & Liegebereich
- 3 Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschränken
- Garage + 2 zusätzliche Stellplätze am Grundstück
- Sicherheitssystem & Smarthome (BUS)
- Möbel & Dekorelemente auf Wunsch inkludiert

## Virtuelle Besichtigung

- 3D-Rundgang (Matterport): [Hier klicken](#)
- Drohnenvideo (Außenansicht): [Hier klicken](#)

## Kaufpreis

€ 1.590.000,—

Nebenkosten lt. gesetzlicher Regelung:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintrag: 1,1 %
- Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung
- Maklerprovision lt. Maklergesetz

**Wir freuen uns auf eine Besichtigung!**

**Ihr Ansprechpartner**

**Kamil Lagun, M.Sc.**

Immobilientreuhänder

**Lagun Realitäten GmbH**

Schlossgasse 10-12

1050 Wien

? +43 699 183 570 87

? [office@lagun.at](mailto:office@lagun.at)

? [www.lagun-real.at](http://www.lagun-real.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

***"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."***

***"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <10.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap