

**Offen. Hell. Grün. – 136 m<sup>2</sup> Wohnkomfort und grosszügiger  
54 m<sup>2</sup> Wohn-/Essbereich**



**Objektnummer: 5675/516**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Regergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	73,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	549.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1













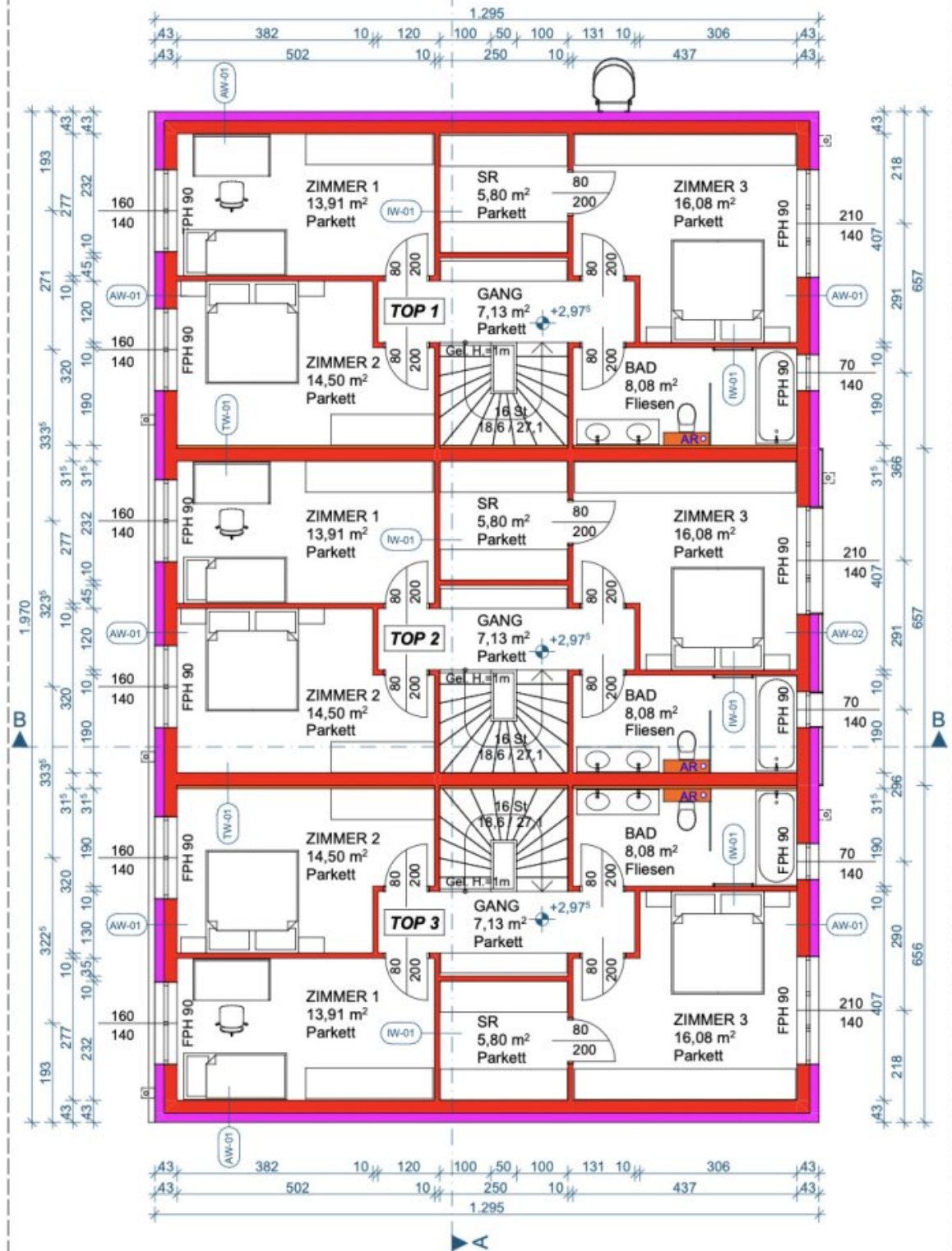




[illegible]



# OBERGESCHOSS M 1:100



## Objektbeschreibung

### Neubau in Maria Lanzendorf: Stilvolle Reihenhäuser mit Garten, Terrasse und zwei PKW-Stellplätzen – sofort bezugsfertig!

In einer ruhigen, naturnahen sowie Allee-artigen Seitengasse in **Maria Lanzendorf** gelegen, nur wenige Minuten südlich von Wien, entstanden drei modern konzipierte Reihenhäuser, die **zeitgemäßen Wohnkomfort**, nachhaltige Bauweise und hohe Lebensqualität perfekt verbinden.

Die drei charmanten belagsfertigen Häuser überzeugen mit einer großzügigen **Wohnfläche von rund 136 Quadratmetern**, gut geschnittenen Grundrissen, sonnigen **Eigengärten** zwischen ca. **38 m<sup>2</sup> und 73 m<sup>2</sup>**, einer **16 m<sup>2</sup> großen Terrasse** sowie **zwei PKW-Stellplätzen** direkt vor der Haustür - per sofort bezugsfertig.

Ob als **Familiennest oder ruhiger Rückzugsort** – diese Neubauten bieten die ideale Kombination aus *Wohnen im Grünen* und *Stadtnähe*.

### Massiv gebaut. Durchdacht geplant. Sofort bezugsfertig.

Gebaut in **klassischer Ziegelmassivbauweise vom regionalen Baumeister**, stehen die Häuser für Stabilität, Langlebigkeit und hervorragende Energieeffizienz. Eine moderne **Luftwärmepumpe** in Kombination mit **Fußbodenheizung** sorgt für umweltfreundliches und energieschonendes Heizen. Große Fensterflächen mit **3-fach Verglasung** und **außenliegender Beschattung** schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und ein angenehmes Raumklima – zu jeder Jahreszeit. Direkt vor dem Haus befindet sich der einladende Eingangsbereich, ergänzt durch zwei PKW-Abstellplätze mit einer Gesamtfläche von rund 25 m<sup>2</sup> – stilvoll und funktional ausgeführt mit Rasengittersteinen.

Gegen Aufpreis können die belagsfertigen Häuser vom Baumeister ganz nach Ihren individuellen Wünschen – inklusive Bodenbelägen und Ausstattung – schlüsselfertig übergeben werden.

### Die Raumaufteilung – ideal für Familien oder Paare mit Platzanspruch

#### Erdgeschoss – offen, einladend und funktional:

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller **Vorraum** (ca. 8,5 m<sup>2</sup>), der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Ein praktischer **Abstellraum** (ca. 6,3 m<sup>2</sup>) schafft Ordnung für Alltagsutensilien. Das **separate Gäste-WC** rundet die Funktionalität des Erdgeschosses ab.

Herzstück dieses Geschosses ist die großzügige **Wohnküche mit rund 53,4 m<sup>2</sup>** – mit direktem

Zugang zur **ca. 16 m<sup>2</sup> großen Terrasse** und dem eigenen nach südwesten ausgerichteten Garten mit Terrasse. Hier spielt sich das Leben ab – Kochen, Essen, Entspannen, Feiern oder einfach nur den Blick ins Grüne genießen. Die privaten Gartenflächen sind durch elegante Doppelstabmattenzäune voneinander getrennt – eine moderne und langlebige Lösung, die Privatsphäre schafft und gleichzeitig ein gepflegtes Gesamtbild garantiert.

### **Obergeschoss – Ruhebereich mit Privatsphäre:**

Im oberen Stockwerk erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept: drei **separate Schlafzimmer** (ca. 14, 14,5 und 16 m<sup>2</sup>) bieten genügend Platz für die Familie, Homeoffice oder Gäste. Ein eigenes **Ankleidezimmer** (ca. 5,8 m<sup>2</sup>) sorgt für Ordnung, das stilvolle **Badezimmer mit Fenster** (ca. 8 m<sup>2</sup>) lädt mit Badewanne und/oder Dusche zum Wohlfühlen ein. Ein weiteres **WC** im Badezimmer ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

### **Die Highlights auf einen Blick**

- **Bezugsfertig ab sofort** – ohne Baustellenstress direkt einziehen
- **136 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- Großzügiger **Wohn-/Essbereich mit rund 54 m<sup>2</sup>** – das Herzstück des Hauses
- **3 helle Schlafzimmer** und zusätzlicher Walk-In-Kleiderschrank im Master Bedroom
- **Moderne Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung** – energieeffizient und nachhaltig
- **3-fach verglaste Fenster** & außenliegender Sonnenschutz
- **Ziegelmassiv-Bauweise** – langlebig & hochwertig
- **Zwei KFZ-Stellplätze pro Einheit direkt vor der Haustür**

### **Die Raumaufteilung – durchdacht & familienfreundlich**

#### **Erdgeschoss:**

- Großzügiger Eingangsbereich mit **Vorraum (8,56 m<sup>2</sup>)**
- **Abstellraum (6,29 m<sup>2</sup>)** für praktischen Stauraum
- Gäste-WC (1,73 m<sup>2</sup>)
- Helles, offenes **Wohn-/Esszimmer (53,42 m<sup>2</sup>)** mit Zugang zur Terrasse



- **Terrasse (ca. 16 m<sup>2</sup>)** mit direktem Übergang in den Garten

#### **Obergeschoss:**

- Zentraler Vorraum (7,13 m<sup>2</sup>)
- **3 Schlafzimmer** (ca. 14–16 m<sup>2</sup>) – perfekt für Familie, Homeoffice oder Gäste
- **Badezimmer (8,08 m<sup>2</sup>)** mit Badewanne und Dusche und WC
- Praktischer **Schrankraum (5,80 m<sup>2</sup>)**
- Zugang zum **Balkon (7 m<sup>2</sup>)** – für einen entspannten Ausblick

#### **Individuelle Freiflächen – Ihr eigener Platz im Grünen**

- **Haus 1:** Eigengarten mit rund **73 m<sup>2</sup>**
- **Haus 2:** Eigengarten mit rund **43 m<sup>2</sup>**
- **Haus 3:** Eigengarten mit rund **38 m<sup>2</sup>**

Alle Häuser verfügen zusätzlich über eine **südwestlich ausgerichtete Terrasse im Erdgeschoss mit ca. 16 m<sup>2</sup>**, ideal für gesellige Stunden oder ruhige Sonnenmomente.

#### **Wohnen in Maria Lanzendorf – Natur. Nähe. Lebensqualität.**

Maria Lanzendorf liegt eingebettet zwischen Feldern, Wiesen und dem Wiener Stadtrand. Die Umgebung ist ruhig, grün und familienfreundlich – mit viel Raum für Spaziergänge, Sport und Entspannung. Gleichzeitig profitieren Sie von einer **ausgezeichneten Verkehrsanbindung**: In nur ca. 20 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Wiener Innenstadt. Auch Bus und Bahn befinden sich in Reichweite.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung sind im Ort bzw. in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Ein perfekter Ort für Menschen, die **entspannt wohnen und gleichzeitig gut angebunden bleiben** möchten.

#### **Qualität trifft Lebensgefühl**

Diese **sofort bezugsfertigen Reihenhäuser** welche vom **regionalen Baumeister** errichtet wurden verbinden alle Vorteile modernen Wohnens: großzügige Raumaufteilung,

lichtdurchflutete Fensterflächen, energieeffiziente Haustechnik, ruhig ausgerichtete Freiflächen – und das alles in einer wenig frequentierten Straße die einer Allee ähnelt. Ihr ruhig und gut angebundenes Wohnumfeld nahe Wien.

## **Preise & Flächen:**

- **Haus 1:** 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, 2 PKW-Stellplätze, 16 m<sup>2</sup> Terrasse, 73 m<sup>2</sup> Garten – **EUR 569.000,-**
- **Haus 2:** 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, 2 PKW-Stellplätze, 16 m<sup>2</sup> Terrasse, 43 m<sup>2</sup> Garten – **EUR 556.100,-**
- **Haus 3:** 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, 2 PKW-Stellplätze, 16 m<sup>2</sup> Terrasse, 37 m<sup>2</sup> Garten – **EUR 549.400,-**

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in idyllischer Ruhelage mit großzügigem Wohnkomfort.**

Wir beraten Sie gerne persönlich und begleiten Sie auf dem Weg zu Ihrer Traumimmobilie! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 <2.000m  
Apotheke <250m  
Klinik <6.250m  
Krankenhaus <9.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.250m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <1.750m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap