

**Moderne & durchdacht geplante 4 Zimmer Wohnung | ca.  
93 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 2 Loggien | Wienerstraße,  
Maria-Lanzendorf**



**Objektnummer: 753**

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2326 Maria-Lanzendorf
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	104,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	295,74 €
<b>USt.:</b>	29,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hlawaty**

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH  
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B  
2482 Münchendorf





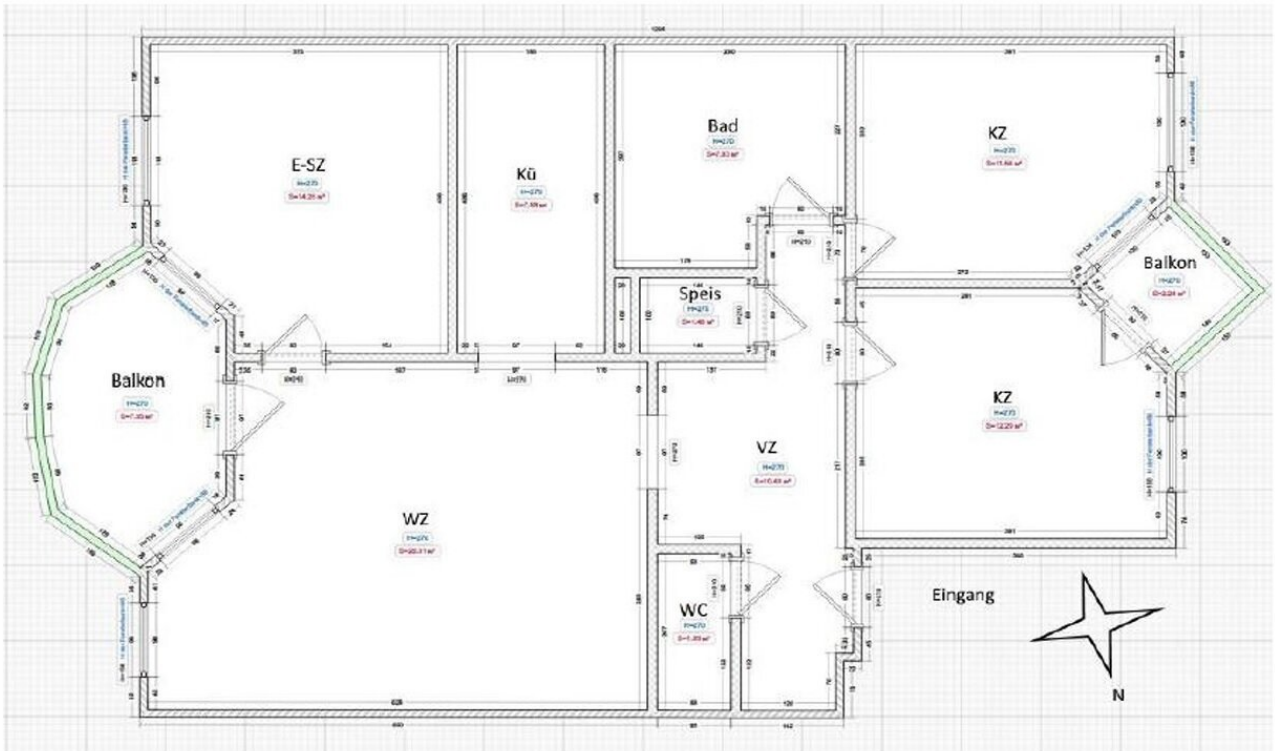












## Planskizze

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese attraktive Loggiawohnung mit 4 Zimmern in der ersten Etage - Wienerstraße, Maria-Lanzendorf!**

**[\\*\\* KLIICK zur Videobesichtigung \\*\\*](#)**

Es stehen Ihnen ca. 93,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie zwei Loggien mit gemeinsam ung. 11 m<sup>2</sup> zur Verfügung!

Zur Raumaufteilung:

- Offener Vorraum
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf die Loggia (Ausrichtung O - ca. 7,42 m<sup>2</sup>)
- Küchennische - komplett Ausgestattet (Samsung, Siemens & Beko Geräte)
- Elternschlafzimmer mit Klimaanlage
- 2 Kinderzimmer - wovon eines über einen Ausgang aus die westseitig ausgerichtete Loggia (ung. 3,91 m<sup>3</sup>) verfügt
- Badezimmer mit Walk-In Dusche, Waschtisch, beheiztem Badezimmerspiegel und WM-Anschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Abstellraum

**Weitere Informationen / Annehmlichkeiten:** zugeordnetes Kellerabteil (ca. 2,2 m<sup>2</sup>); die Wohnung wurde zwischen 2023-2025 teilweise kernsaniert (neue Heizung - Gas Brennwerttherme mit geschlossener Brennkammer / Strom / Decken / Wände und tlw. Böden);

Kunststofffenster (2fach Isolierglas) mit mechanischen Rollläden; Sicherheitstüre, Alarmanlage uvm.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus, Bahnhof (Hauptbahnhof Wien in 15 min. entfernt) und Autobahnanschluss sind schnell erreichbar und ermöglichen eine einfache Mobilität in die umliegenden Regionen. In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen wie Apotheke, Schule, Kindergarten und Supermarkt, die Ihren Alltag komfortabel und stressfrei gestalten. So profitieren Sie von einer familienfreundlichen Infrastruktur und kurzen Wegen.

**Für nähere Informationen & Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich am besten unter: [+43 664 14 24 164](tel:+436641424164) oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA**

*Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.*

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 <500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap