



Inserat ID: 216901

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 269000€

Straße:

2326 Lanzendorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Oliver Badura

Tel: 0664 355 92 92

badura@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 72.73m<sup>2</sup>

## Familienfreundliche 3-Zimmer Gartenwohnung inkl. Garagenplatz Nähe Wien



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 Garten 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.

Im Allgemeinbereich der Wohnanlage steht den Bewohnern ein ausgestatteter Fitnessraum mit Trainingsgeräten zur Verfügung, der ideal für das tägliche Workout und einen aktiven Lebensstil ist.

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 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!

Der Garagenplatz ist im Kaufpreis inkludiert!

---&gt;VIDEORUNDGANG&lt;---

Details zur Immobilien auf einen Blick:

Wohnfläche: 72,73m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Garten: ca. 57,80m<sup>2</sup> inkl. Gartenhütte

Terrasse: 6,15m<sup>2</sup>

Teilweise mit Insektenschutzgitter ausgestattet, ansonsten überall Außenrollläden

Alle Zimmer zentral begehbar

1x Garagenplatz im Kaufpreis inkludiert

Die gesamte Wohnung wurde frisch ausgemalt

Ab sofort verfügbar

Kellerabteil

Großer Fitnessraum im Allgemeinbereich

Bahnhof Lanzendorf/Rannersdorf 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, Wohnküche, WC, Badezimmer, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer;

\*\*\*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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;3.500m Apotheke &lt;2.500m Klinik &lt;4.500m Krankenhaus  
&lt;9.000m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;1.500m Kindergarten  
&lt;500m Universität &lt;7.500m Höhere Schule &lt;9.500m Nahversorgung Supermarkt  
&lt;500m Bäckerei &lt;2.500m Einkaufszentrum &lt;4.000m Sonstige Geldautomat  
&lt;2.000m Bank &lt;2.000m Post &lt;2.000m Polizei &lt;3.000m Verkehr Bus  
&lt;500m Straßenbahn &lt;4.000m U-Bahn &lt;5.000m Bahnhof  
&lt;500m Autobahnanschluss &lt;2.000m Flughafen &lt;9.000m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 72.73m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 71.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.16m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 269000€

Nebenkosten: 226.78€

## Kontaktinformationen

Vorname: Oliver

Nachname: Badura

Tel.: 0664 355 92 92

E-Mail: badura@badura-immobilien.at