



Inserat ID: 184430

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1590000€

Straße:

2326 Maria-Lanzendorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Kamil Lagun, M.Sc.

Tel:

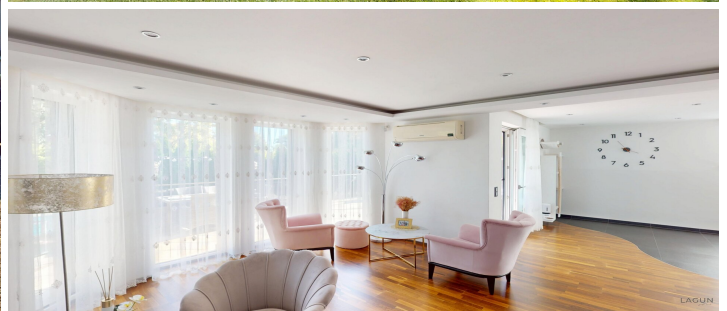
anfrage@lagun-real.at

Wohnfläche: 213.12m²

Nutzfläche: 381.16m²

Grundfläche: 660m²

Hochwertiges Luxus-Einfamilienhaus in Maria-Lanzendorf



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 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 381 m²

Grundstück: ca. 660 m²

Zimmeranzahl: 18 inkl. begehbare Garderoben

Kellerfläche: ca. 110 m²

Garage: ca. 50,7 m² (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 begehbarem 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 ganzjährig 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. Immobilienreuhänder

Lagun Realitäten GmbH Schlossgasse 10-12 1050 Wien

? +43 699 183 570 87? office@lagun.at? www.lagun-real.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Nähere Informationen erhalten Sie nach

Online-Anforderung des gegenständlichen Exposé. "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

Eckdaten

Grundfläche: 660m²

Wohnfläche: 213.12m²

Nutzfläche: 381.16m²

Zimmer: 18

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 42.3m²

hwbklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1590000€

Kontaktinformationen

Vorname: Kamil

Nachname: Lagun, M.Sc.

E-Mail: anfrage@lagun-real.at