

## **sonnige 3 Zimmer + Parkplatz in Laxenburg**



**Objektnummer: 16214**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	299.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,31 €
<b>USt.:</b>	23,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf





EiselerREAL



EiselerREAL



EiselerREAL







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 74m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung in einer 1995 errichteten und sehr gepflegten Wohnhausanlage in Laxenburg. Sie befindet sich im 2. Stock ohne Lift (= Dachgeschoß) und teilt sich so auf:

Vom zentralen Vorraum aus gelangen Sie in ein sonniges Wohnzimmer mit Platz für einen schönen Essbereich und einen gemütlichen Couchbereich. Die Küche ist voll ausgestattet und die Geräte sind in gutem Zustand, sie ist ins Wohnzimmer integriert und doch optisch getrennt. Ein ruhiges Schlafzimmer bietet Raum zum Entspannen, ebenso ist es im Kinderzimmer. An das Schlafzimmer angeschlossen ist eine begehbare Garderobe. Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschbecken ausgestattet, das WC ist extra und ein praktischer Abstellraum mit WM-Anschluss ist vorhanden. Ein Einlagerungsraum in der gleichen Etage gehört ebenso zur Wohnung wie ein eigener Parkplatz im Innenhof.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* alle Fenster gehen in den ruhigen Innenhof
- \* große Dusche mit flachem Einstieg
- \* Wohnbereich mit guter Logistik
- \* Innenrollos und Insektengitter
- \* Vollwärmefassade 2015
- \* Volksschule und Kindergarten in der Nähe
- \* Supermarkt gleich in Gehdistanz
- \* Gastronomie
- \* Spazieren im Schlosspark
- \* gute Anbindung zu A2
- \* Pottendorfer Linie zwischen Wr. Neustadt und Wien Meidling
- \* eigener Parkplatz
- \* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,  
ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

stefan.bruckboeck@eiselereal.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <5.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap