

## **Eckreihenhaus in sehr guter Wohnlage von Laxenburg**



**Objektnummer: 22089-6**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Rauch**

Rauch Immobilien GmbH  
Hauptstraße 40









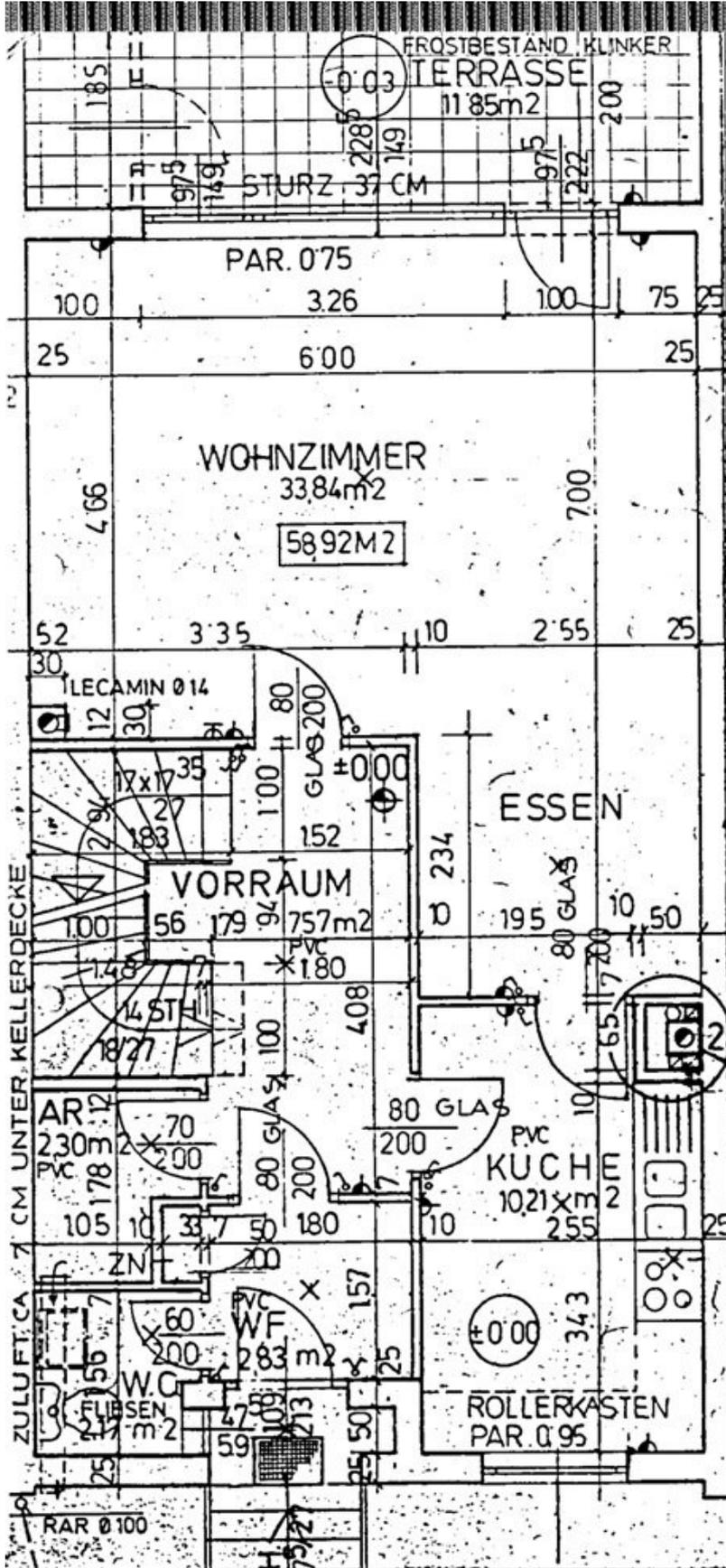






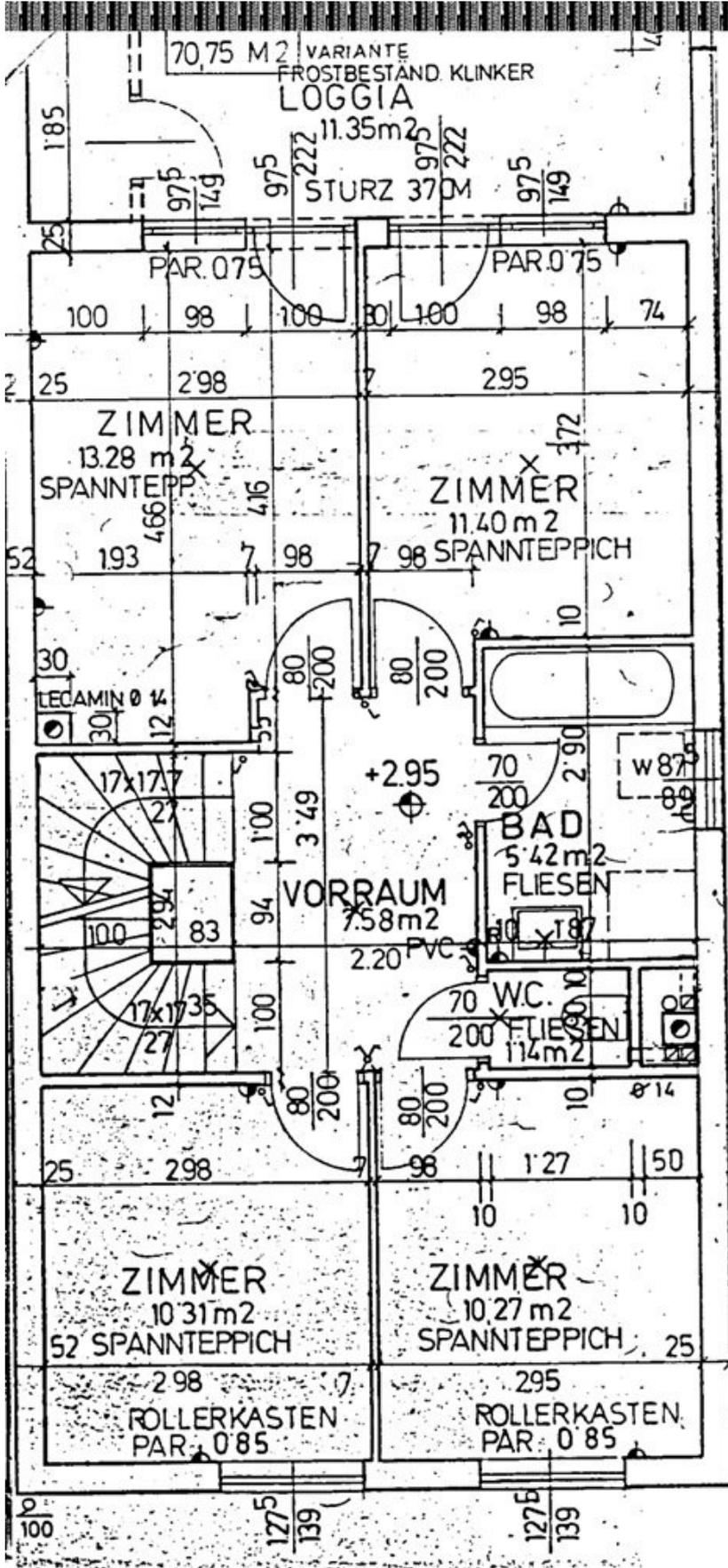






REIHENWOHNUNG

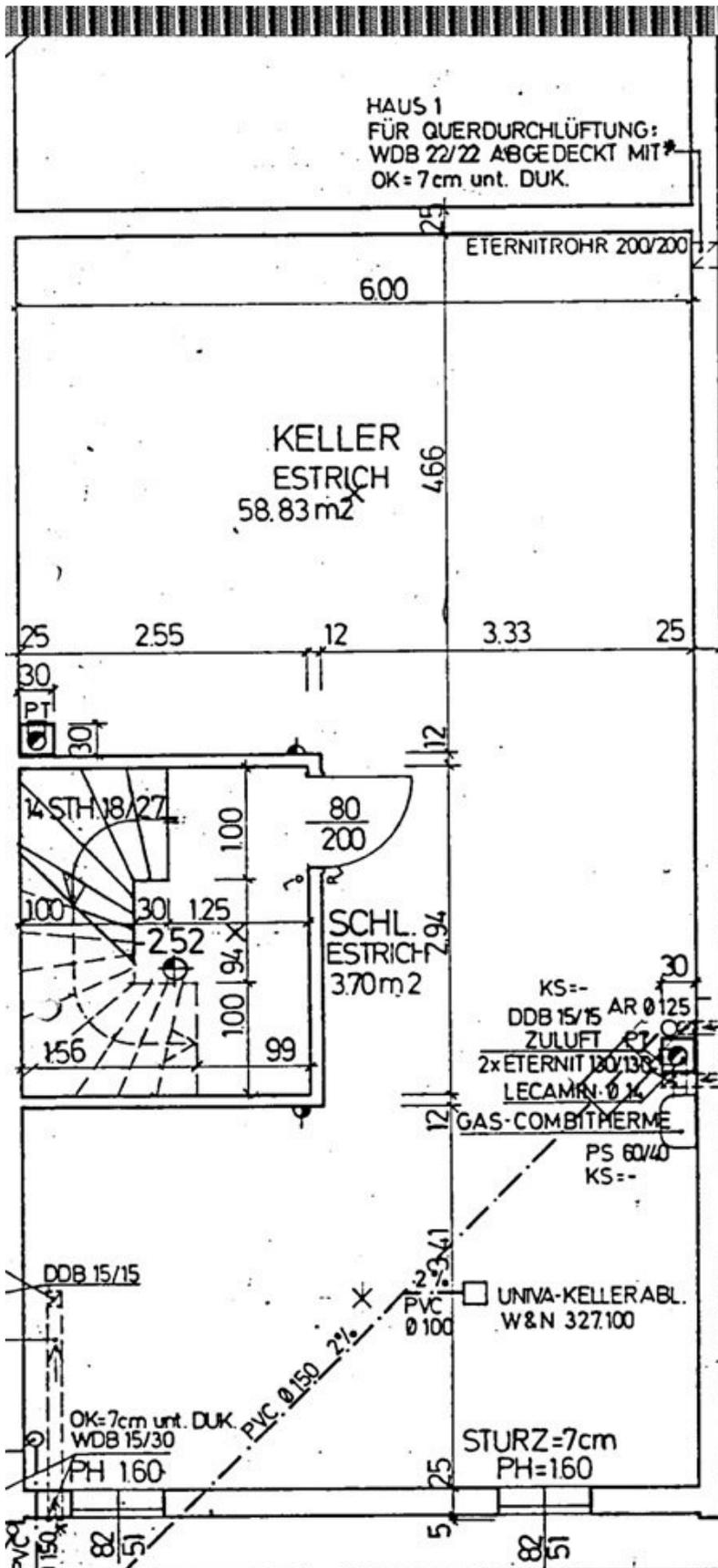
ERDGESCHOSS



REIHENWOHNUNG

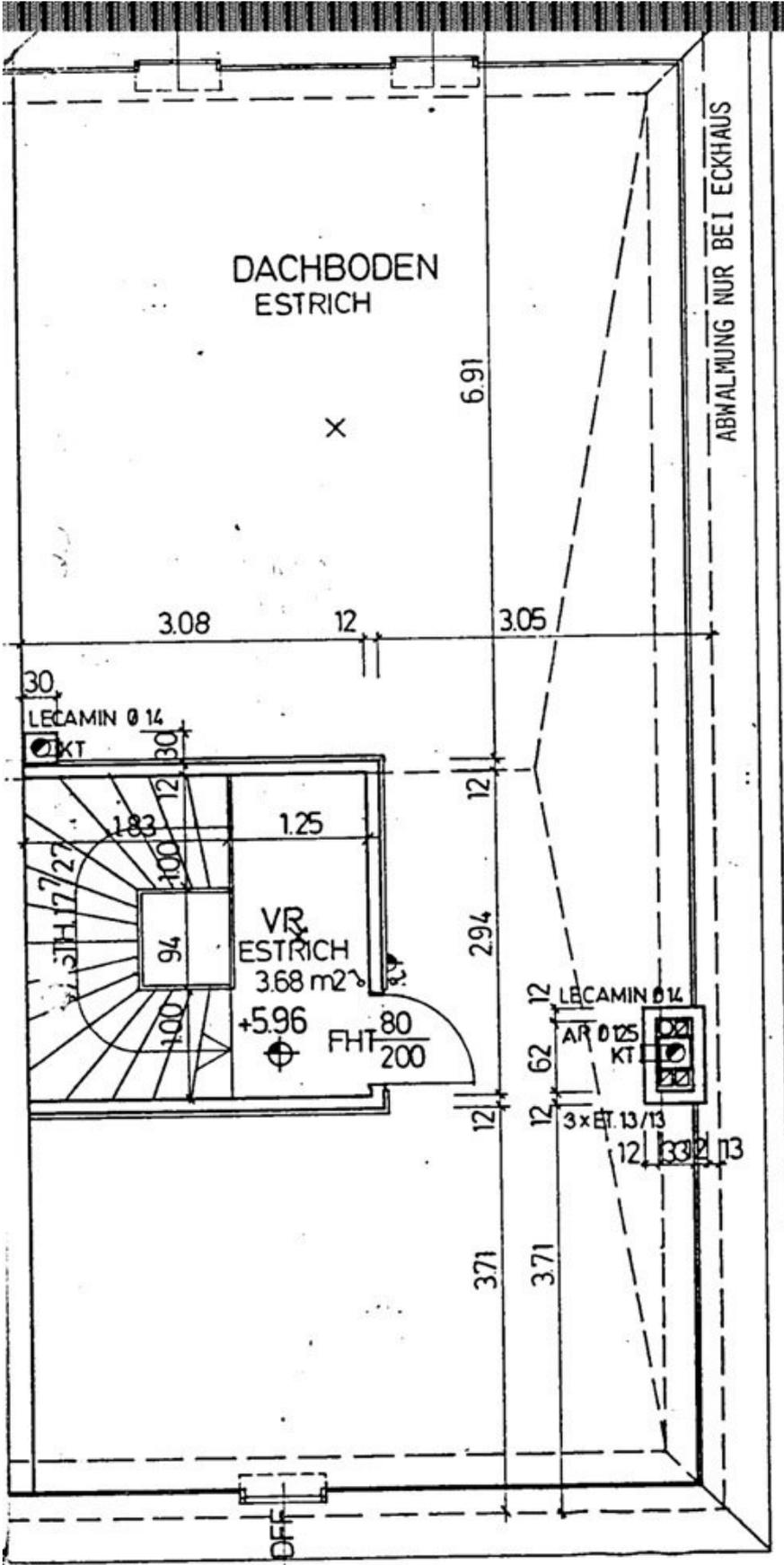
1. STOCK

FENSTER NUR BEI ECKHAUS



REIHENWOHNUNG

KELLER



ABWALMUNG NUR BEI ECKHAUS

DACHBODEN

## **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Eckreihenhaus am südlichen Ortsrand der Marktgemeinde Laxenburg. Das Haus ist südseitig ausgerichtet mit ebenfalls südseitigem Garten.**

**Im Erdgeschoss gibt es einen großen Wohn-Essbereich, eine komplett möblierte Küche, einen geräumigen Vorraum sowie eine Toilette mit Handwaschbecken. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kaminofen der in kalten Tagen wohlige Wärme bietet und in der aktuellen Energiekrise einen besonderen Mehrwert bietet. Es sind Solnhofener Natursteinplatten verlegt.**

**Im Obergeschoss sind 4, vom Vorzimmer aus begehbar Zimmer (2 nord- bzw. 2 südseitig mit Ausgang auf eine südseitige Loggia. In allen 4 Zimmern sind Parkettböden verlegt. Weiters befindet sich ein Badezimmer mit eigenem Fenster im Obergeschoss. In diesem gibt es sowohl Badewanne wie auch Dusche, Bidet und Waschbecken. Die Toilette ist getrennt.**

**Über eine Holzstiege gelangt man in den verfliesen großen Dachboden der sich für Erweiterung der Wohnfläche perfekt eignet und einer großen Familie oder für "Home Office" zusätzlichen Raum bietet.**

**Das Haus ist komplett unterkellert. Dort befindet sich eine finnische Sauna, Dusche, der Heizraum, ein Lagerraum und ein Stüberl mit antiker Möblierung. Vorraum und Stüberl sind auch beheizt. Die Nassräume sowie Keller sind verfliesen.**

**Eine eigene große Garage für einen Pkw. sowie Fahrräder oder Werkzeug grenzt direkt an den Garten.**

**Die Marktgemeinde Laxenburg zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität mit großem Freizeit und Erholungswert aus. Das Schloss mit seinem großen Park ist nur eines der Highlights.**

**Für nähere Informationen sowie Besichtigung stehen wir Ihnen unter 0699/1144 5580 gerne zur Verfügung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.