

**Moderne Luxusvilla in Laxenburg – die perfekte  
Kombination aus Stil, Komfort und modernster  
Technologie**



**Objektnummer: 6268/162**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2361 Laxenburg       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig            |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 312,79 m²            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 530,70 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                    |
| <b>WC:</b>                           | 4                    |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 22,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,43             |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 3.529.999,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 220,00 €             |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 490,00 €             |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 290,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

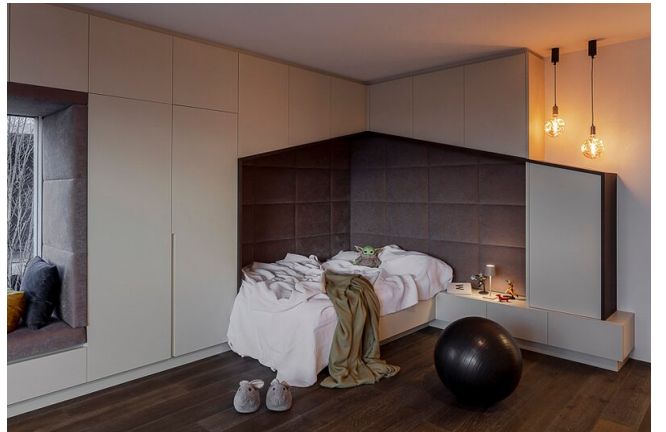
## Ihr Ansprechpartner



**Elena Iakovleva**

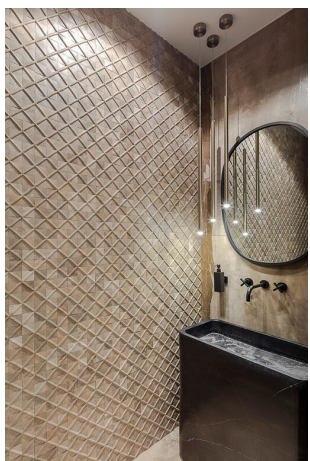
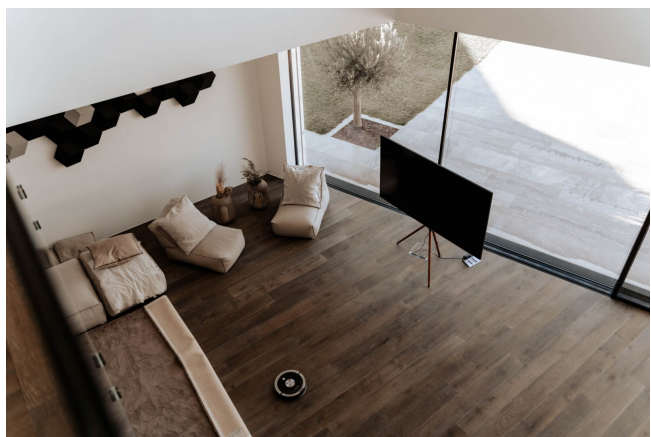




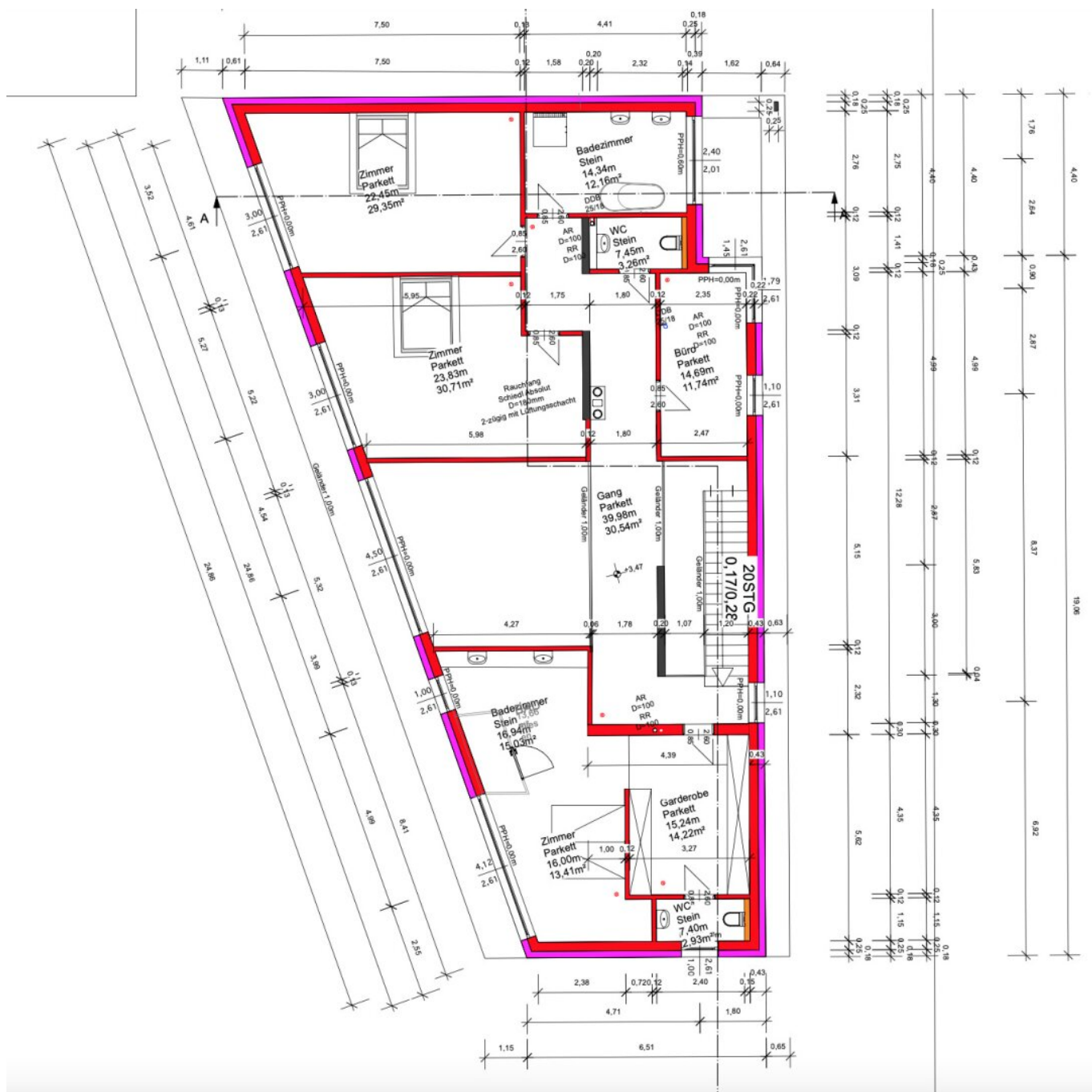




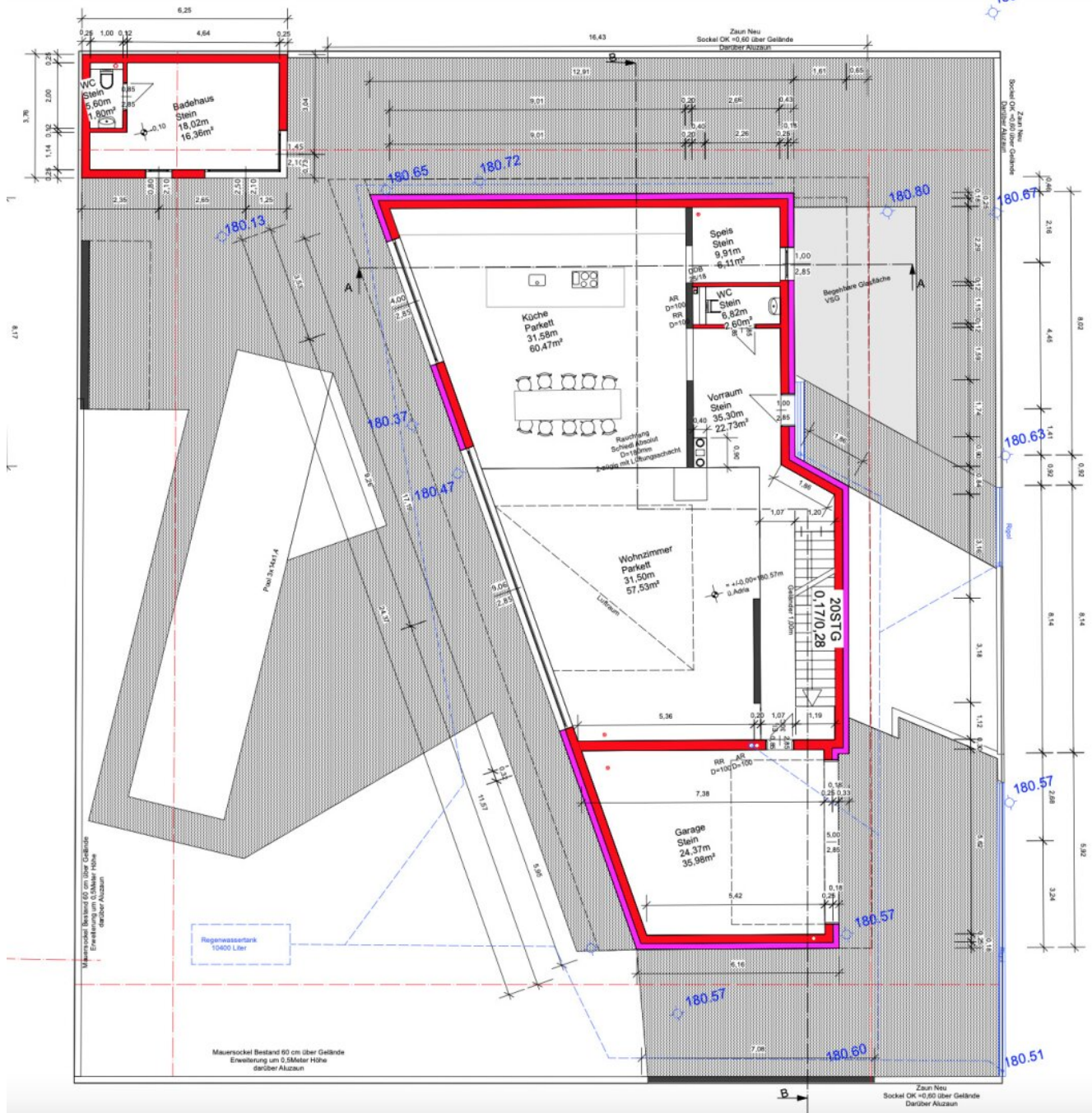


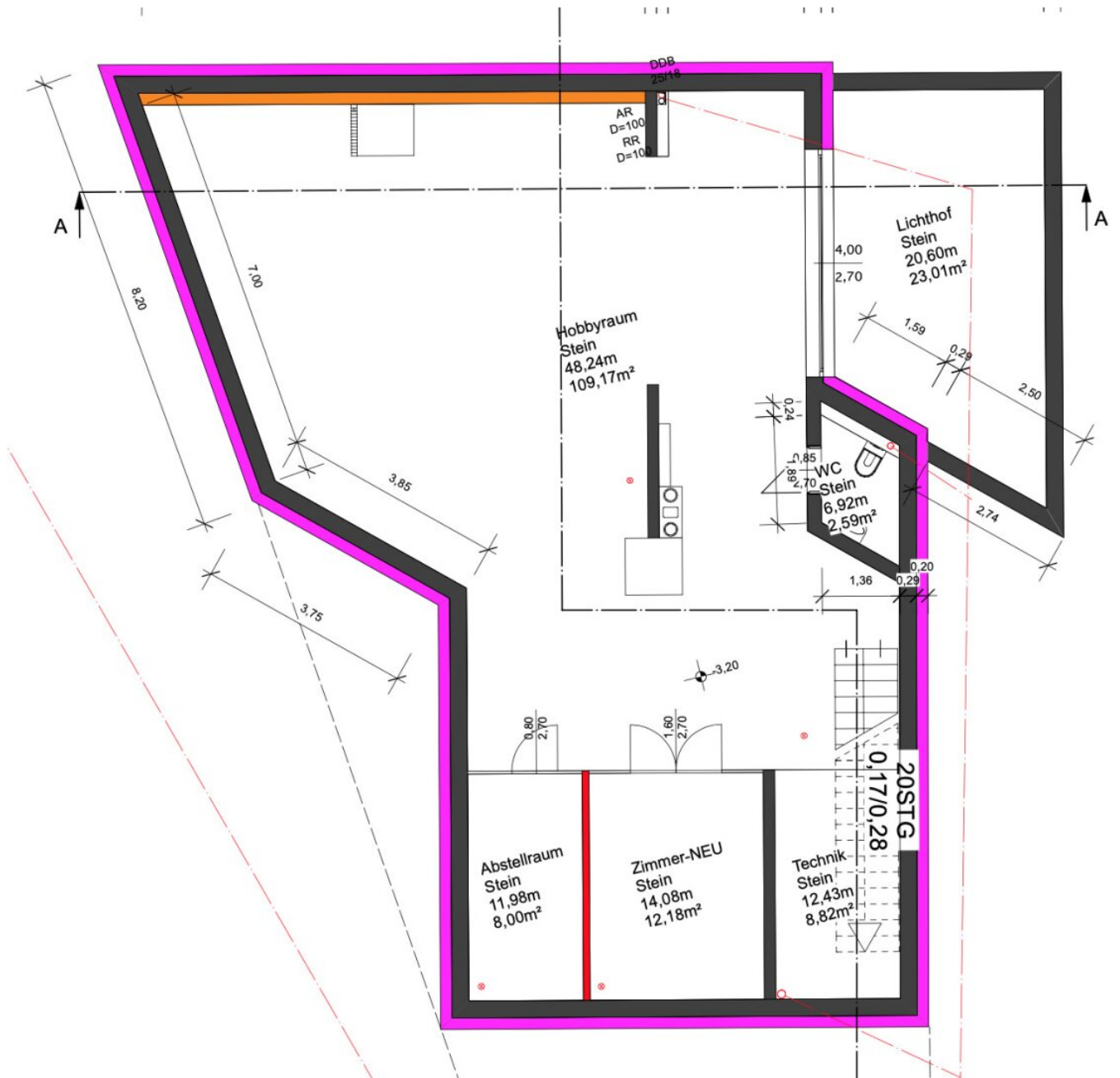












## Objektbeschreibung

### **Moderne Luxusvilla in Laxenburg – die perfekte Kombination aus Stil, Komfort und modernster Technologie**

Diese beeindruckende **dreistöckige Villa** in **Laxenburg**, nur wenige Minuten von Wien entfernt, wurde für diejenigen geschaffen, die **großzügigen Wohnraum, höchsten Komfort und erstklassige Lebensqualität** zu schätzen wissen.

Schon auf den ersten Blick begeistert das Haus mit **seiner eleganten Architektur und durchdachten Details**. Der **großzügige Eingangsbereich** führt in ein **riesiges Wohnzimmer mit hohen Decken**, das für ein luftiges und lichtdurchflutetes Ambiente sorgt. Die **Traumküche** ist mit **hochwertigen Geräten** ausgestattet, darunter **zwei Geschirrspüler, ein Dampfgarer, ein Backofen, ein großer Kühlschrank sowie ein separater Weinkühlschrank**.

Im **zweiten Stock** befinden sich **drei geräumige Schlafzimmer** sowie ein **Arbeitszimmer**, das auch als weiteres Kinderzimmer genutzt werden kann. Das **Elternschlafzimmer** verfügt über **eine offene Duschzone und ein Ankleidezimmer**, was für maximalen Komfort und Privatsphäre sorgt.

Zwei **Kinderzimmer mit jeweils 30 m<sup>2</sup>** sind ein wahrer Traum für jedes Kind! **Helle und großzügige Räume**, ideal für Spielen, Lernen und Entspannen. Durch die **perfekt integrierte Schränke** lässt sich hier mühelos Ordnung halten. Direkt daneben befindet sich ein **großes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne** sowie eine **separate Toilette**.

**Der Keller** ist ebenfalls ein echtes Highlight: Er ist **erstklassig ausgestattet** und bietet **eine Sauna, einen Whirlpool, ein Fitnessstudio mit modernen Geräten sowie ein separates Heimkino**. Zudem gibt es einen **direkten Ausgang ins Freie**.

Ein **privater 3m\*14m großer Pool** ergänzt dieses außergewöhnliche Anwesen. Direkt daneben befindet sich ein **gemütliches Poolhaus** mit eigenem Zimmer und Bad mit Dusche – ideal als **Ruheraum, Gästehaus oder Spielzimmer für Kinder**. Der Poolbereich ist der perfekte Ort für entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden.

Das Haus wird mit einer **Wärmepumpe beheizt**, zudem befinden sich **Solarmodule (4,56 KwPeak) auf dem Dach**. Die **Garage für zwei Autos** ist mit einer **Schnellladestation für Elektrofahrzeuge** ausgestattet. Dank des **Smart-Home-Systems** können **Beleuchtung, Heizung und Jalousien bequem über das Smartphone gesteuert werden**.



## **Konstruktion und Materialien**

- Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet: Das Kellergeschoss besteht aus WU-Stahlbeton.
- Tragende Wände – aus Hochlochziegeln mit teilweise ausgeführten Stahlbetonwandscheiben.
- Fassade mit Vollwärmeschutz sowie Natursteinverkleidung im Erdgeschoss.
- Geschossdecke und Flachdach – aus Stahlbeton, Innenwände – aus Dünnwandziegeln.
- Innenausstattung: Wände verputzt bzw. mit Stein oder Keramik verkleidet.
- Bodenbelag besteht teilweise aus Stein, teilweise aus hochwertigem Parkett.
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, größtenteils mit elektrisch bedienbarem Sonnenschutz.

## **Energieeffizienz und Technologie**

- Zentralheizung und Warmwassererzeugung mittels Luftwärmepumpe als Wärmeerzeuger.
- Fußbodenheizung als Wärmeverteilung.
- Zusätzliche Heizmöglichkeit – an einen Rauchfang angeschlossene Holzöfen im Wohnzimmer (EG) sowie im Hobbyraum (KG).
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmetauscher.
- Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 4,56 kW<sub>Peak</sub> auf dem Flachdach des Hauptgebäudes.
- Bus-System für die Elektroinstallation.
- Haus-Serveranlage im Technikbereich des Kellergeschosses.

**Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Lebensstil, von dem viele träumen.**

## **Erfüllen Sie sich Ihren Traum – kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!**

Die Beschreibung ergibt sich aus vom Verkäufer erhaltenen Informationen und ist ohne Gefahr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap