# WOHNEN IM GRÜNEN - RENOVIERTE 3 ZIMMER WOHNUNG NÄHE BAHNHOF

**Objektnummer: 1486**

**Eine Immobilie von 3ES Immobilien KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2361 Laxenburg |
| **Baujahr:** | 1975 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 74,79 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 5,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,90 |
| **Kaufpreis:** | 268.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 191,04 € |
| **USt.:** | 19,10 € |

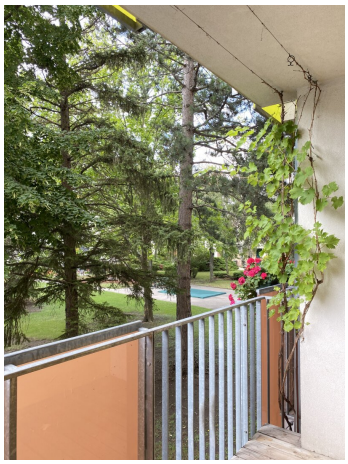
**Provisionsangabe:**

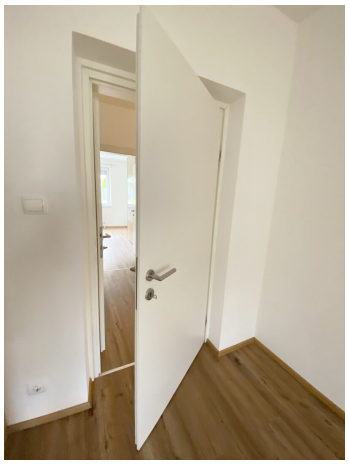
9.648,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Katja Gálffy**

3ES Immobilien KG
Schatzlsteig 4
1190 Wien





# Objektbeschreibung

Die hochwertig ausgestattete 3 Zimmer Wohnung hat eine Loggia mit Ausblick auf die umliegenden Felder. Vom nahegelegenen Bahnhof Laxenburg ist man in 25 min am Hauptbahnhof. Ein Leben im Grünen beim Schloss Laxenburg aber trotzdem schnell in der Stadt.

Die Wohnung befindet sich in einem 1975 erbauten Wohnhausanlage, die 2011 thermisch saniert wurde. Das Heizkostenakonto  (Fernwärme) beträgt derzeit Euro 106/Monat.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Gemeinde Laxenburg, Niederösterreich! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 74,79 m², sondern auch ein ideales Umfeld für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Für einen Kaufpreis von 268.000,00 € erwartet Sie eine Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung besticht. Hier finden Sie großzügige, lichtdurchflutete Räume, die zum Entspannen und Wohlfühlen einladen. Die gut ausgestattete Einbauküche ist perfekt für kulinarische Entfaltung und gesellige Abende mit Freunden und Familie. Genießen Sie gemütliche Stunden in Ihrem neuen Zuhause und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia – der ideale Ort, um die frische Luft und die Ruhe der Umgebung zu genießen. Ob beim Frühstück mit Blick ins Grüne oder beim Lesen eines Buches an einem sonnigen Nachmittag, hier finden Sie Ihre persönliche Oase der Entspannung.

Das Badezimmer mit Badewanne lädt zum Verweilen ein und ist der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Zusätzlichen Komfort bieten der Fahrradraum und der Abstellraum, die ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände und Hobbys bieten. Der gemeinschaftliche Garten ermöglicht es Ihnen, die Natur direkt vor der Tür zu genießen und bietet Raum für Spiel und Spaß mit der Familie.

Laxenburg überzeugt nicht nur durch seine schöne Umgebung, sondern auch durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus oder dem Zug – Sie erreichen schnell und unkompliziert die umliegenden Städte und Regionen.

Die Lage dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Erleben Sie die Vorzüge des Wohnens in Laxenburg und gestalten Sie Ihr neues Leben in

dieser attraktiven Wohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit. Ihr Traum vom Eigenheim wartet auf Sie!

Eckdaten: Sicherheitstüre der Klasse 3, Mehrfachverglaste Fenster mit Rolladen, moderne Heizkörper, Warmwasser Speicher Austria email (mit 120 Liter), Heizung: Fernwärme

Stellplätze werden derzeit von den Eigentümern gemietet. Ein großer Kinderspielplatz befindet sich in dem Gemeinschaftsgarten und ein weiterer in unmittelbarer Nähe.

Für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines steht Ihnen Mag. Katja Galffy unter T 0676 504 35 37 gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <9.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap