TRAUMHAFTE, GROSSZÜGIGE TERRASSENWOHNUNG IN LAXENBURG - KLIMATISIERTER ERSTBEZUG MIT 4-5 ZIMMERN UND 2 GARAGENPLÄTZEN

Objektnummer: 2495

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	720.000,00 €
Betriebskosten:	328,81 €
USt.:	41,41 €

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

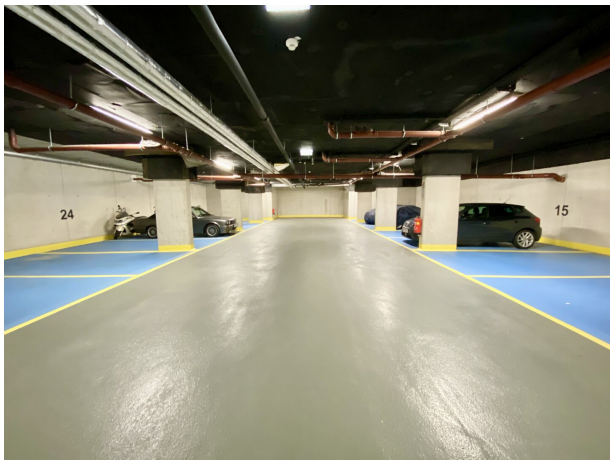
Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

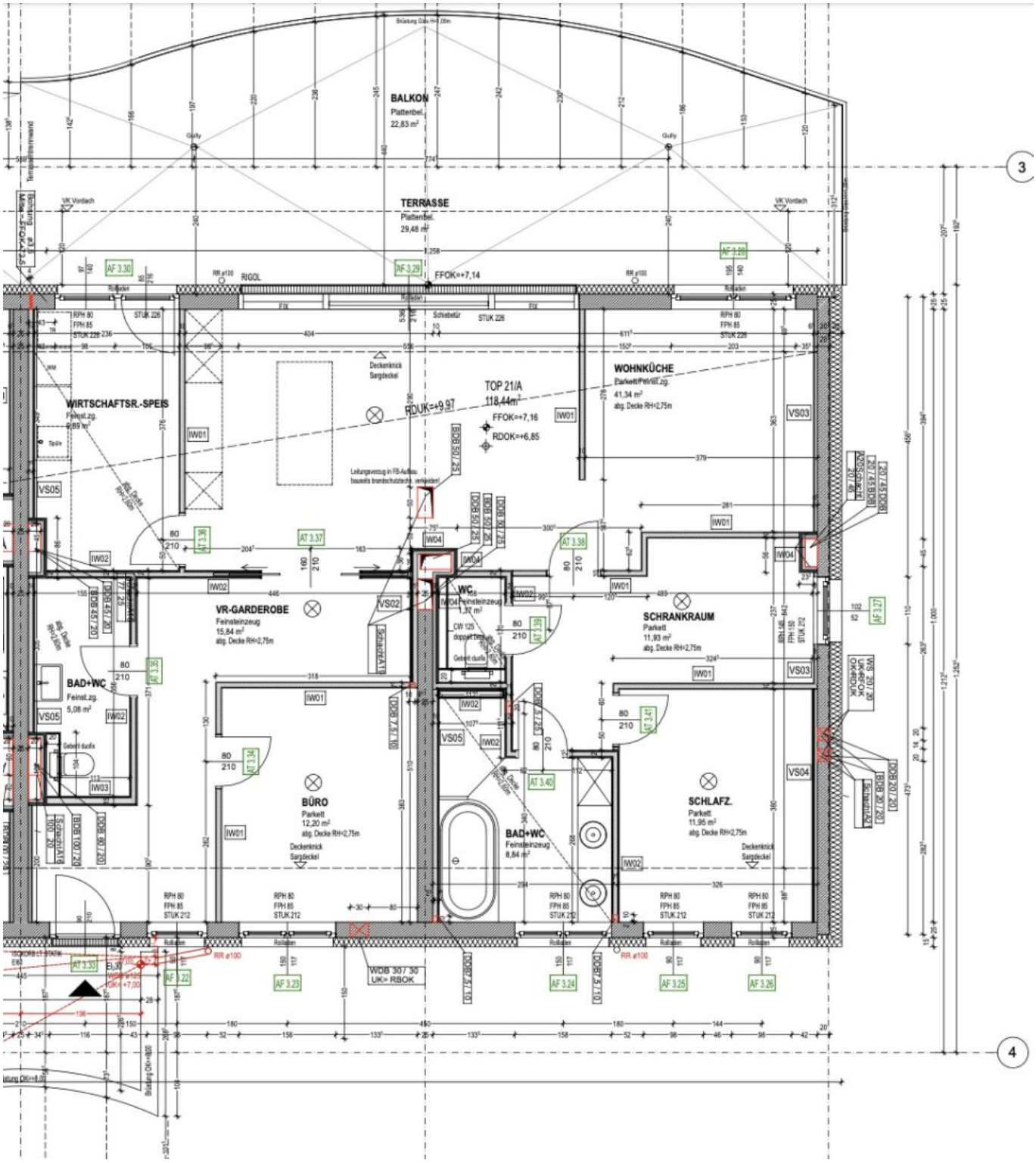
T +43 676 5285527

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

BAUWERK

13
12
11


24
15


BALKON
Plattenbel.
22,83 m²
TERRASSE
Plattenbel.
29,48 m²
FFOK=+7,14
TOP 21/A
118,44m²
FFOK=+7,16
RDOK=+6,85
RDUK=+9,97
WOHNKÜCHE
Parkett/Pelv/Eiz.zg.
41,34 m²
abg. Decke RH=2,75m
WIRTSCHAFTSR.-SPEIS
Feinst.zg.
9,89 m²
VR-GARDEROBE
Feinsteinzeug
15,84 m²
abg. Decke RH=2,75m
WC
Feinsteinzeug
1,37 m²
SCHRANKRAUM
Parkett
11,93 m²
abg. Decke RH=2,75m
BAD+WC
Feinst.zg.
5,08 m²
BÜRO
Parkett
12,20 m²
abg. Decke RH=2,75m
BAD+WC
Feinsteinzeug
8,84 m²
SCHLAFZ.
Parkett
11,95 m²
abg. Decke RH=2,75m
Deckenknick
Sargdeckel
Leitungsverzug in FB-Aufbau
bauseits brandschutztechn. verkleiden!
RIGOL
Schiebetür
STUK 226
Rollladen
FIX
RPH 80
FPH 85
STUK 212
WDB 30/30
UK= RBOK
AF 3.22
AF 3.23
AF 3.24
AF 3.25
AF 3.26
AF 3.27
AF 3.29
AF 3.30
AT 3.33
AT 3.34
AT 3.35
AT 3.36
AT 3.37
AT 3.38
AT 3.39
AT 3.40
AT 3.41
VS02
VS03
VS04
VS05
IW01
IW02
IW03
IW04
3
4

Objektbeschreibung

VERLIEBEN SIE SICH!

WILLKOMMEN IN IHRER NEUEN TRAUMWOHNUNG IN LAXENBURG –

einem der begehrtesten Wohnorte Niederösterreichs! Diese exklusive Terrassenwohnung im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch einen Lebensstil, der Ihre Ansprüche übertreffen wird.

Mit großzügigen 120 m² Wohnfläche und 4 lichtdurchfluteten Zimmern, die sich auch ganz einfach in 5 Zimmer gestaltet lässt, sich Ihr neues Zuhause als wahres Wohlfühlparadies. Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und begeistert durch ihren durchdachten Grundriss, der Ihnen viel Platz und Freiheit bietet. Ob für Familien oder ältere Paare, die sich über "Altersvorsorge" Gedanken machen.

Der Blick von Ihrer eigenen Terrasse wird Sie täglich aufs Neue verzaubern. Hier genießen Sie nicht nur einen atemberaubenden Fernblick, sondern auch einen beruhigenden Grünblick, der Ihnen das Gefühl von Freiheit und Naturverbundenheit vermittelt. Ob bei einem entspannten Frühstück in der Morgensonne oder einem geselligen Abend mit Freunden, Ihre Terrasse wird schnell zum neuen Lieblingsplatz.

Die Wohnung überzeugt mit einer begehbaren Garderobe, zwei stilvollen Bädern, die Ihren sowohl Funktionalität als auch Komfort bieten. Die Verwendung von hochwertigen Fliesen und Parkett verleiht den Räumen eine elegante Note und sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

HIGHLIGHTS

- Sehr gute Lage
- Klimaanlage
- neuwertiger Zustand
- Personenlift
- **Sehr guter Heizwärmebedarf!!**

- sehr geschmackvoll gewählte Ausstattung und Einrichtung
- Traumhafte Terrasse/Balkon
- komplette Ruhelage
- 2 Garagenplätze

RAUMAUFTEILUNG

- geräumiger Vorraum
- loftartiger Wohnbereich mit offener Küche, direkter Ausgang auf die Terrasse/Balkon mit großzügigen Glasflächen (die Küche könnte auch aus dem Wohnbereich in eines der Zimmer gelegt werden (Küchenanschlüsse bereits vorhanden).
- zwei weitere Zimmer (ein drittes könnte noch vom Wohnbereich abgetrennt werden (lt Plan)
- begehbare Garderobe
- 2 Badezimmer
- sep. Toilette

AUSSTATTUNG UND ALLGEMEINES ÜBER DAS HAUS

- hochwertige Sanitärausstattung
- Klimaanlage
- eines der Bäder mit Badewanne, Doppelwaschtisch, Handtuchheizkörper und Dusche, im zweiten Bad befindet sich ein Waschtisch, eine bodenebene Dusche und eine Toilette
- sep. Toilette
- Vollholzdielen Eiche und sehr geschmackvolle Fliesenböden
- Küchenanschlüsse sowohl im loftartigem Wohnbereich sowie in einem der angrenzenden Zimmer
- **Energiespar-Bauweise, Hauszentralheizung/Gas**
- Fahrradabstellbereich
- komplett barrierefrei

FLÄCHE:

Wohnfläche: ca. 120m2

Terrasse/Balkon: 52m2

Kellerabteil: ca. 4m2

VERFÜGBARKEIT

ab sofort

INFRASTRUKTUR UND ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNGEN:

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen wie ein Kindergarten, eine Volksschule sowie weiterführende Schulen in Mödling. Darüber hinaus sind auch die Internationale Anti-Korruptions-Akademie (IACA) und diverse wissenschaftliche Einrichtungen ansässig.

Kulturell bietet die Umgebung ein breites Angebot: der Schlosspark Laxenburg, das Schlosstheater, das Österreichische Filmarchiv, mehrere Museen, ein Open-Air-Kino im Sommer, die Bühne Laxenburg sowie der Kultursommer laden zu vielfältigen Erlebnissen ein.

Auch sportlich Aktivie kommen voll auf ihre Kosten – ob Reiten, Tennis, Schwimmen, Fußball, Radfahren, Fitnessstudios oder Golfplätze – zahlreiche Möglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zahlreiche Restaurants und Cafés in der Umgebung laden zudem zum Verweilen und Genießen ein.

Autobahnanschluss A2 (25 min. zum Zentrum Wien), S1 20 Minuten zum VIA - Vienna International Airport, 20 Minunten zum Westbahnhof oder Hauptbahnhof, Bus-Verbindung zur U1 nach Mödling oder Eisenstadt, Zugverbindung nach Wien-Meidling, Anschluss an die U6.

RESÜMEE

Die herrliche Lage dieser wunderschönen Wohnung bietet für jede Lebensphase das Passende!

Ob für Familien, junge oder ältere Paare – hier finden alle ihr perfektes Zuhause.

Zwei großzügige Badezimmer, barrierefreier Zugang und alles bequem auf einer Ebene. Der direkte Zugang von der Tiefgarage in Ihr neues Domizil sorgt für höchsten Komfort. Genießen Sie entspannte Stunden auf der herrlichen Terrasse – bei Bedarf sorgt die Klimaanlage auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen.

PREISE

Kaufpreis: EUR 720.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Ursula Rabas, IMMOBILIEN RABAS, Tel.: 06765285527, E-Mail: immobilien@rabas.wien steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Das Team von Immobilien@Rabas steht Ihnen gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ursula Rabas, Tel.: 0676 528 55 27 oder per E-Mail: immobilien@rabas.wien

Sehr gerne stehen wir für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet. Weiters weisen wir darauf hin, dass zwischen Vermittler:in und Auftraggeber:in ein wirtschaftliches Näheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

Weiters möchten wir Sie bei Erwerb von Wohnraum über die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch, sowie über geförderte Kreditmöglichkeiten (Fixzins zu 1,5% informieren) - Details stellen wir gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap