

# **WOHNEN IM GRÜNEN - RENOVIERTE 3 ZIMMER WOHNUNG NÄHE BAHNHOF**



**Objektnummer: 1490**

**Eine Immobilie von 3ES Immobilien KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Gesamtmiete</b>	981,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	771,00 €
<b>Kaltmiete</b>	962,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,04 €
<b>USt.:</b>	19,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Katja Gálffy**

3ES Immobilien KG













## 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.

Die Wohnung befindet sich in einem 1975 erbauten Wohnhausanlage, die 2011 thermisch saniert wurde.

Sie besteht aus:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Ausgang in die Loggia
- 2 Schlafzimmer
- Abstellraum
- WC
- möbliertes Bad mit Waschmaschinen Anschluss, Badewanne
- voll möblierter Einbauküche

Das Heizkostenkonto (Fernwärme) beträgt derzeit Euro 106/Monat.

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.

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 gute Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus oder dem Zug – Sie erreichen schnell und unkompliziert die umliegenden Städte und Regionen.

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 teilweise Rolladen, moderne Heizkörper, Warmwasser Speicher Austria email (mit 120 Liter), Heizung: Fernwärme

2 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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