

Ihr neues Zuhause in Laxenburg – ruhig, grün und stadtnah



Objektnummer: 6237

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1980
Wohnfläche:	82,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	310.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

Fermoso Immobilienreuehand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien

T +43 676 9261 529
H +43 676 9261 529

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





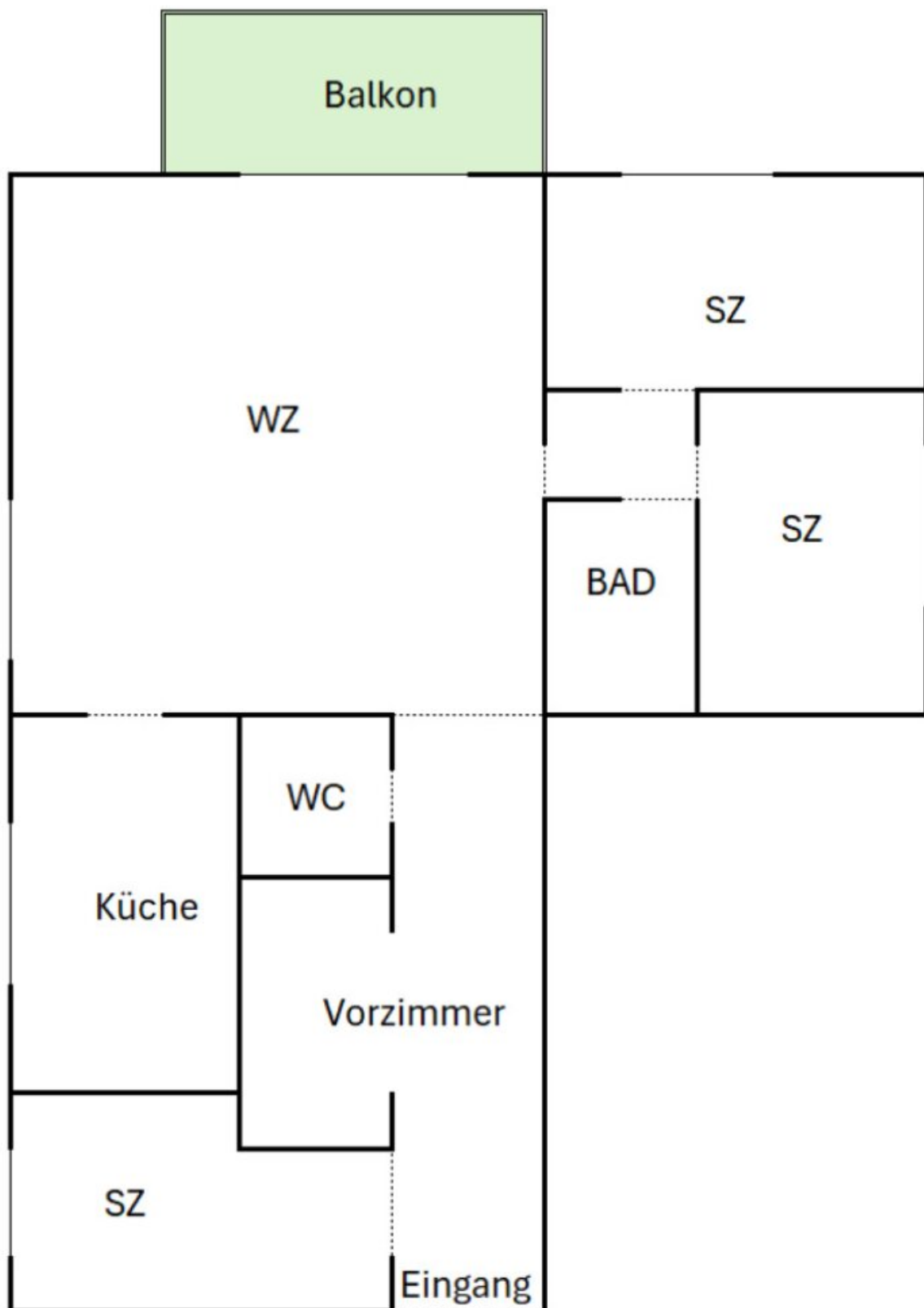


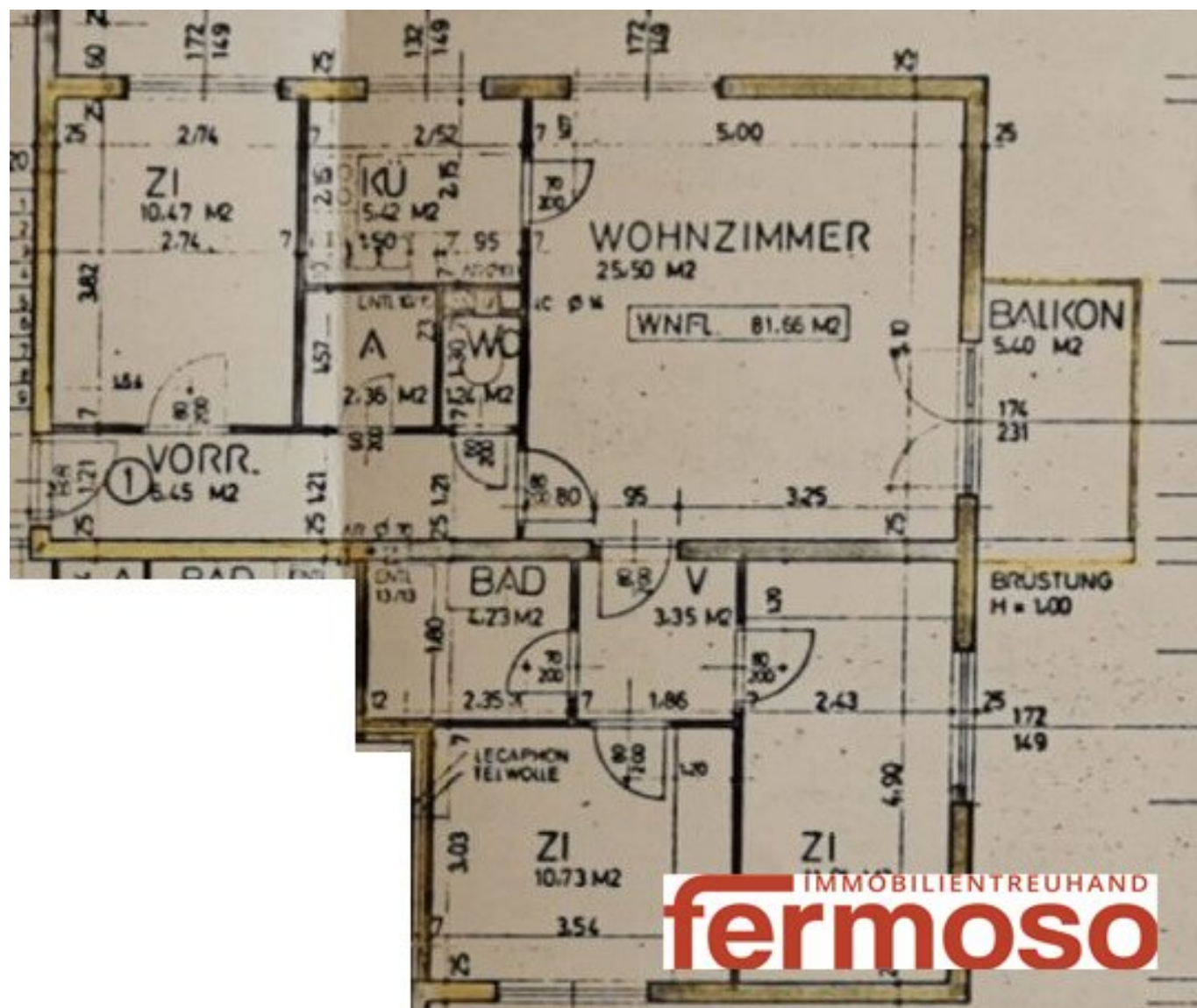












Objektbeschreibung

Liebe Interessentin und lieber Interessent+,

ich freue mich, Ihnen meine gepflegte **4-Zimmer-Eigentumswohnung** mit rund **82 m²** in absoluter **Ruhelage von Laxenburg** anbieten zu dürfen – ideal für Familien, Paare oder alle, die komfortables Wohnen im Grünen mit guter Anbindung suchen.

Zur Wohnung:

- Ca. **82 m² Wohnfläche** im Dachgeschoss (1. Etage)
- **4 Zimmer** – ideal aufgeteilt in Wohn- und Schlafbereiche
- **Südseitiger Balkon** (ca. 5,5 m²), derzeit in Ausbesserung
- **Wohnzimmer und 1 Schlafzimmer klimatisiert**
- Anschlussmöglichkeit für **1–2 weitere Klimageräte**
- **Badezimmer mit Dusche** und Waschmaschinenanschluss (ohne Waschbecken)
- **Separate Toilette mit Handwaschbecken**
- **Parkett- und Fliesenböden**
- **Eigener Garagenplatz + Stellplatz**
- **Großes Kellerabteil (ca. 10 m²)**
- Allgemeinräume: Waschküche, Trockenraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum
- **Baujahr: 1980**, gepflegte Wohnhausanlage

Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend in Laxenburg**, nur wenige Gehminuten vom berühmten **Schlosspark Laxenburg** entfernt – einem der schönsten historischen Landschaftsparks Österreichs mit Seen, Spielplätzen, Bootverleih und vielfältigen Spazierwegen.

Was Sie in der Nähe finden:

- Supermärkte (Billa, Hofer, Bäckerei) in wenigen Minuten erreichbar
- Ärzte, Apotheke und Post in der Umgebung
- **Kindergärten und Schulen** im Ort
- Öffentliche Verkehrsmittel: Busverbindung nach **Mödling, Baden und Wien**
- **Direkte Autobahnanbindung (A2, S1)** – ideal für Pendler
- **Sportanlagen, Radwege, Gastronomie und Kultur** in unmittelbarer Nähe

Ein **Spielplatz im Innenhof** macht die Wohnanlage besonders familienfreundlich.

Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Juli 2025)

Beispiel für eine Finanzierung von **€ 300.000**:

- **Fixzinssatz 10 Jahre:** 3,35 % p.a.
- **Monatliche Rate:** ab **€ 1.276,-**
- **Effektivzinssatz:** 3,8 % p.a.
- **Gesamtlaufzeit:** bis zu 35 Jahre
- **Mindestzins-Szenario:** ab ca. **€ 1.019,-/Monat**
- **Maximalszenario (6 % Zinsdeckel):** bis ca. **€ 1.668,-/Monat**

Die konkrete Rate hängt von Ihrer Bonität und Eigenmitteln ab – ich stelle gerne den Kontakt zu einem Finanzierungspartner her.

Für Anleger – alles aus einer Hand

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Anlage.

Ich übernehme für Sie auch die Vermietung – unkompliziert, transparent und effizient.

Mit meinem **All-in-One-Paket** erhalten Sie eine Komplettlösung: Kaufabwicklung, Vermietung

und Betreuung – alles aus einer Hand.

Kontakt & Besichtigung:

Ich bin für Sie **24 Stunden, 7 Tage die Woche erreichbar.**

? **+43 676 9261529**

? db@fermoso.at

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung persönlich und beantworte alle Ihre Fragen. Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap