

Zuhause in Laxenburg – lichtdurchflutetes Reihenhaus – Doppelcarport, Luftwärmepumpe, viele Extras



Wohnzimmer mit Essbereich

Objektnummer: 19421

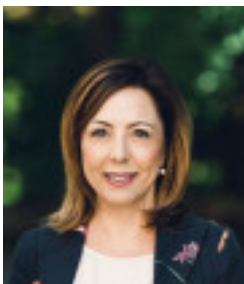
Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

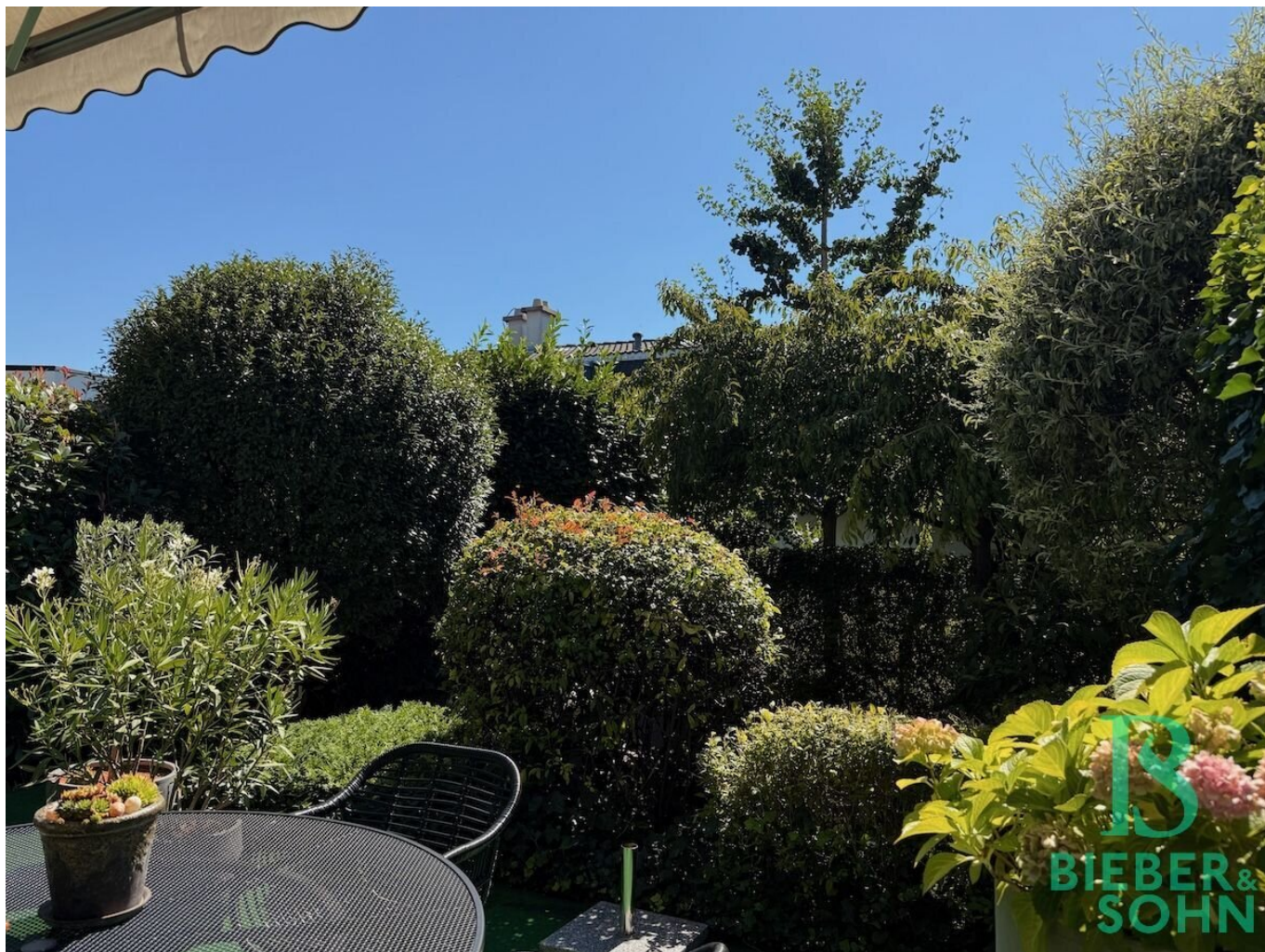
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	2007
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,00 m ²
Nutzfläche:	173,97 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	113,30 m ²
Keller:	59,70 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	645.000,00 €
Betriebskosten:	137,90 €
Provisionsangabe:	

23.220,00 € inkl. 20% USt.

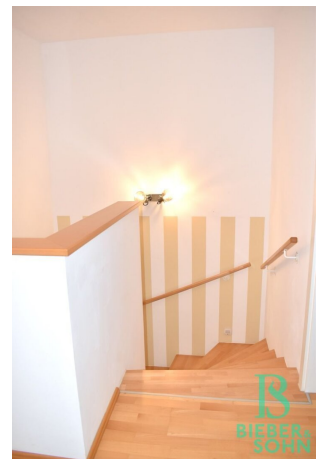
Ihr Ansprechpartner



Anita Hofmann

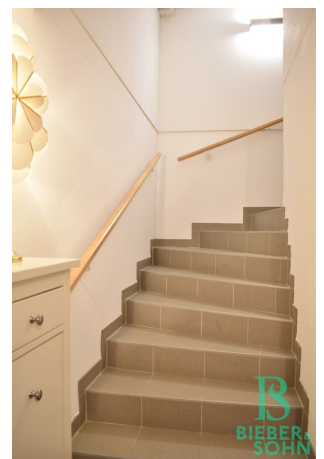








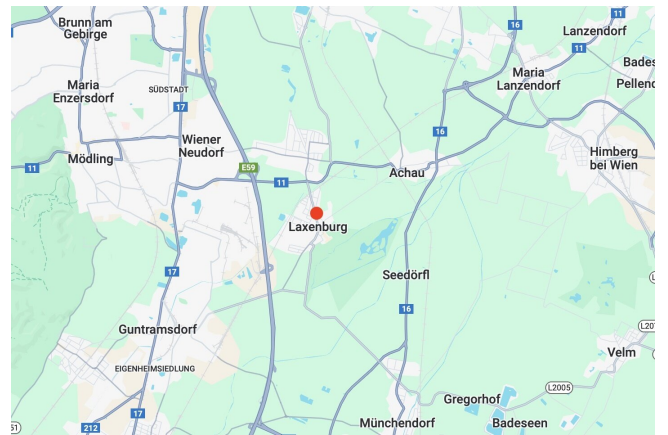
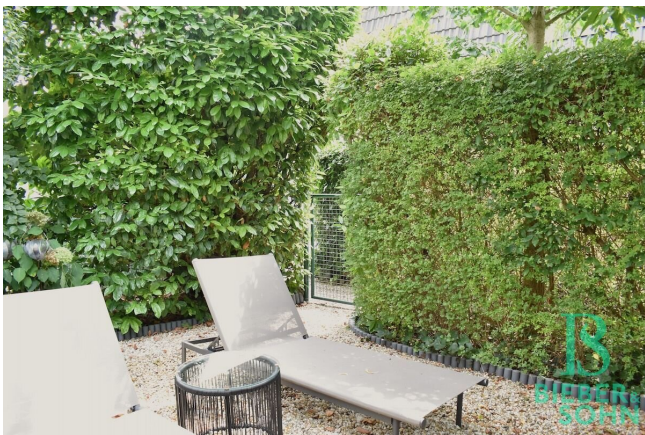


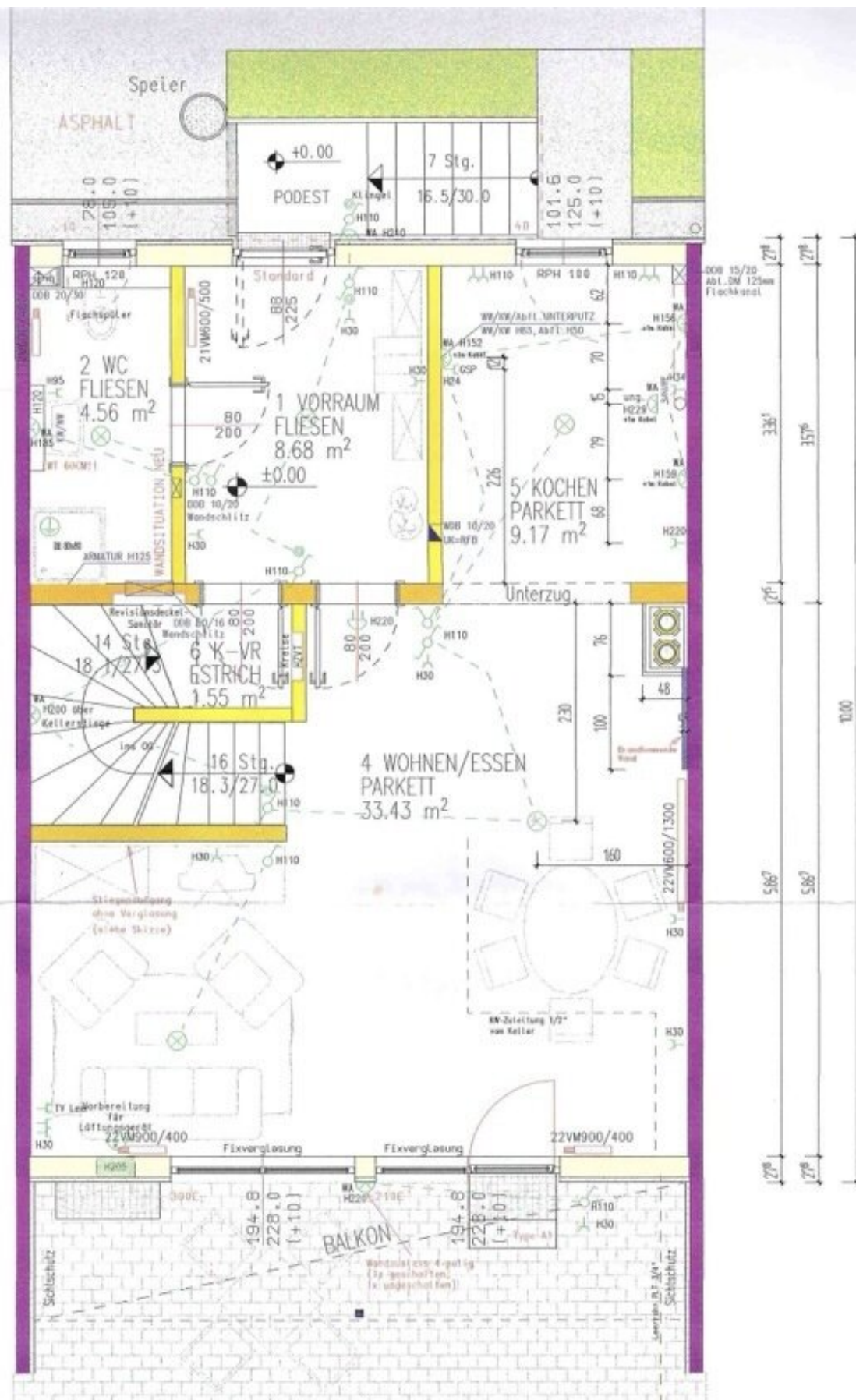


B

**BIEBER &
SOHN**
IN SACHEN
IMMOBILIEN

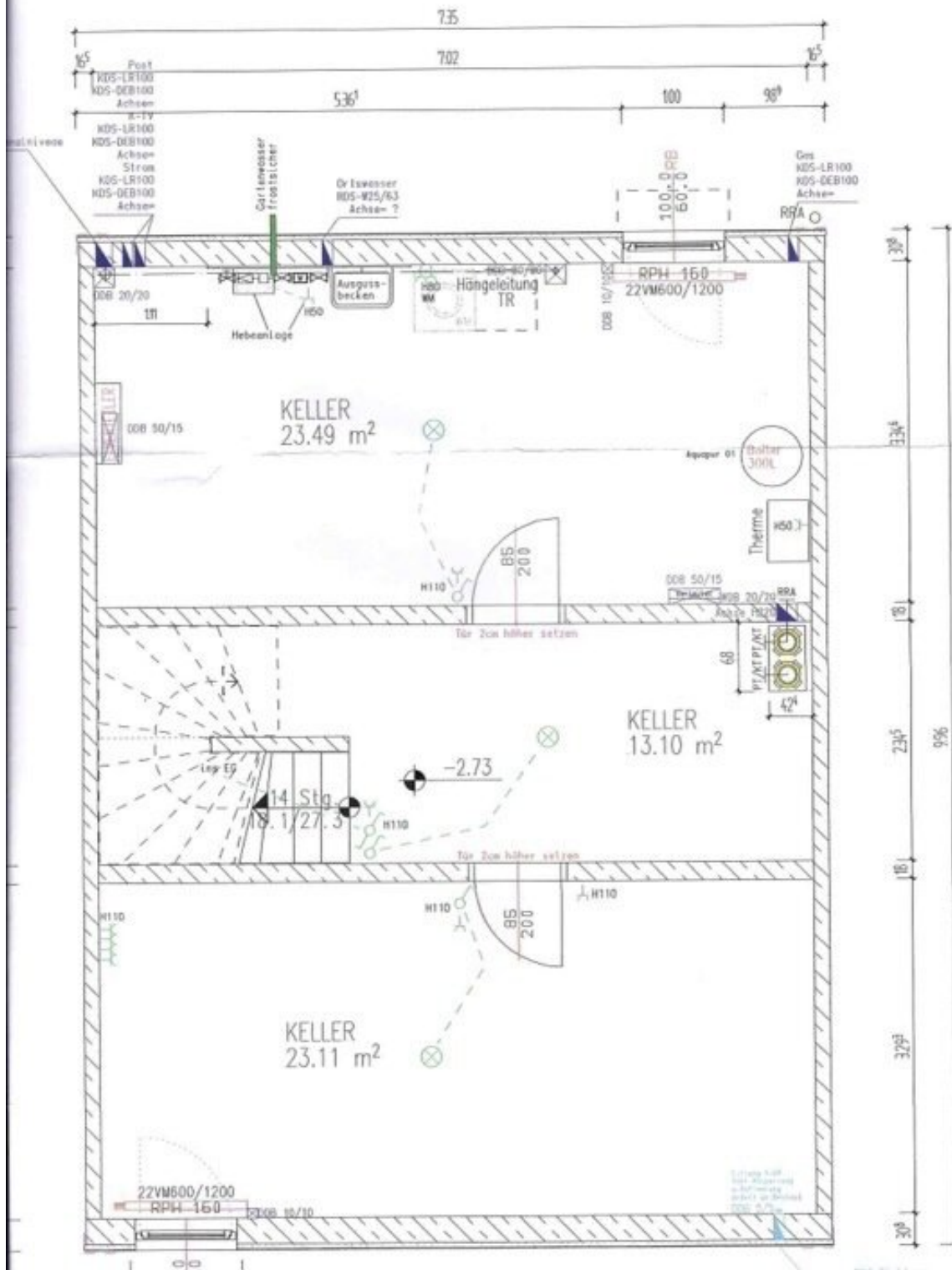








ROH 2,20 M



Objektbeschreibung

In bester Lage befindet sich dieses elegante Reihenhaus, BJ.2007, mit einer Wohnfläche von ca.114m² (NF 173,97m²), einer großflächigen Süd-Terrasse und einem Süd-Balkon im OG, sowie einem perfekt angelegten, vor Blicken gut geschützten, ca. 115m² großen Garten.

Direkt von der Zufahrtsstraße aus gelangt man zum Hauseingang oder zu den PKW-Stellplätzen.

Das Erdgeschoß des Hauses ist über den funktionell gestalteten, großzügigen Vorraum und das Gäste-Bad & WC zu betreten. Das sonnige und lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit der eleganten, offen gehaltenen weißen Küche und dem Ausgang auf die Sonnenterrasse, weiterführend in den südlich ausgerichteten Garten, lässt keine Wünsche offen!

Das Obergeschoss verfügt über ein gemütliches Elternschlafzimmer und zwei weiteren Zimmern mit bodentiefen Fenstern und Balkontüren, eine begehbare Garderobe, ein elegantes Bad mit Fenster, sowie einen großen Balkon.

Der Wohnkeller ist hochwertig ausgebaut, mit Fliesen verlegt und verfügt über einen gemütlichen, großen Gästeraum und zwei weiteren Abstellräumen, einer davon mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Die Haustechnik ist ebenfalls in diesem Raum untergebracht.

Die beheizten Kellerräume können auch als Büro, Hobby- oder Fitnessraum Verwendung finden.

Der herrliche Ausblick vom Obergeschoß aus, über die Dächer in Richtung der Gärten der Umgebung, lässt den Alltagstress vergessen.

Ein schöner Ort zum Entspannen ist der sehr gepflegte Garten dieses Reihenhauses. Der Garten ist in zwei Bereiche unterteilt: Die großzügige Terrasse ist ideal für Sonnenliebhaber, während der schattige Garten mit Bäumen und Sträuchern viel Privatsphäre bietet und an heißen Tagen genossen werden kann. Der aktuell schattige Bereich lässt sich mit wenigen Anpassungen ebenfalls in sonnige Fläche verwandeln – so kommt die ganze Dimension des Gartens deutlicher zur Geltung.

Zwei XL-Markisen tragen auf der Terrasse zu einem angenehmen Klima in den Sommermonaten bei.

Die Ausstattung des KOHLBACHER Hauses ist hochwertig und modern: Dreh/Kipp-Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden und Insektengitter, Kellerräume mit Oberlichtfenster und Insektengitter, Parkettböden aus ausgesuchtem, eleganten Buchenparkett, dazu harmonisierende Fliesen, geschmackvolle Sanitäreinrichtungen in den

Duschbädern. In der edlen, weißen Küche wurden die Geräte erneuert. TV- und Internetanschluss Kabelplus oder A1, Alarmanlage RISCO - Polizei Anschluss möglich, neue DAIKIN Luft-, / Wasser- Wärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung und Smartphone App Steuerung, Klimaanlage im OG, Kaminanschluss im Wohnzimmer, Gartenbewässerung TORO.

Das Objekt wird ohne Möbel übergeben (Ausnahmen sind Küche, Bad und Regalsystem Garderobe).

Der Carport bietet Platz für zwei PKW.

In der verkehrsberuhigten Gasse stehen Parkplätze für Gäste so gut wie immer zur Verfügung.

Kindergarten, Volksschule, Ärzte und selbstverständlich ausgezeichnete, heimische Gastronomie (drei Restaurants, zwei berühmte Laxenburger Eissalons, ein Coffeeshop) zeichnen diesen Ort zu Recht als Wohn"erlebnis" aus!

Ein Besuch des Schlossparkes Laxenburg (für Einwohner ist der Eintritt frei) bietet für jeden Besucher zu jeder Jahreszeit etwas Außergewöhnliches und Historisches.

Eine Busstation (215,217) Richtung Guntramsdorf (Anschlussstelle Badner Bahn), Mödling (Anschlussstelle Südbahn), Achau (S-Bahn Richtung Wien) und Wien befindet sich direkt in der Nähe des Hauses. Vom Laxenburger Bahnhof können Sie mit dem Zug zum Wiener Hauptbahnhof gelangen. Fußläufig erreicht man die Geschäfte des täglichen Bedarfs (ADEG, Trafik, Post, Bank).

Eine sehr interessante, exklusive, nicht alltägliche Liegenschaft für Menschen mit hohen Lebensansprüchen!

Zusammenfassung der Kosten (Objekt im Wohnungseigentum):

Instandhaltungsfonds per 31.12.2024: 438,44 EUR

Instandhaltungsrücklage: 1,99 EUR

Betriebskosten: 73,56EUR

Grundsteuer: 16,25 EUR

Müllabfuhr: 24,00 EUR

Verwaltungshonorar: 22,10 EUR

Betriebskosten (gesamt inkl. USt.): 137,90 EUR

Kaufpreis: 645.000,00 EUR

Provision: 23.220,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragsserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren

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.