

**Anleger aufgepasst! Gemütliche 2 Zimmerwohnung in Laxenburg. Toplage. Provisionsfrei. Schlicht, Simpel, Vernünftig.**



**Objektnummer: 199396999**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,66 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge

T +43 660 3278082

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







# Objektbeschreibung

## Provisionsfrei – Keine Ablöse!

### Helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit schöner Aussicht in Laxenburg

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 4. Stock (ohne Lift) überzeugt durch ihre Helligkeit, die durchdachte Raumaufteilung und die ruhige Lage in einem der beliebtesten Orte Niederösterreichs. Ideal für Singles oder Paare, die gemütliches Wohnen mit Nähe zu Wien verbinden möchten.

#### Wohnung:

- Baujahr 1982 – Sanierung 2018
- 4. Stock (Dachgeschoss) ohne Lift
- Helle Räume mit großen Dachfenstern und schöner Aussicht. Neue Fenster 2024!
- Fliegengitter
- Badezimmer mit Badewanne, Handtuchrockner und Waschmaschinenanschluss
- WC und Badezimmer getrennt – Gäste müssen nicht durchs Schlafzimmer
- Kleine Küche inklusive
- Verdunkelungsrollo im Schlafzimmer
- Sicherheitstüre (einbruchsicher)
- Abstellraum vorhanden
- Kellerabteil ca. 2 m<sup>2</sup>
- Zahlreiche kostenlose Parkplätze rund ums Gebäude

#### Raumgrößen (ca.):

Wohnzimmer: 5,10 × 3,40 m

Schlafzimmer: 5,10 × 2,40 m

Küche: 1,50 × 1,40 m

Badezimmer: 2,10 × 1,70 m

WC: 1,07 × 1,00 m

Abstellraum: 1,30 × 1,00 m

**Heizung:** Gastherme

**Energieausweis:** HWB-ref = 119 kWh/m<sup>2</sup>a | Fgee = 2,11 | Energieklasse D

## Investment Case:

Wir erstellen für Sie beim Verkauf mit dem aktuellen Mieter einen neuen Mietvertrag mit neuer Pauschalmiete von 650.00 Euro.

Der derzeitige Mieter ist seit 2023 in dem Objekt wohnhaft und hat nachweislich jede Miete pünktlich überwiesen und sich absolut nichts zu Schulden kommen lassen!

Pauschalmiete inkl. Betriebskosten: 650.00 Euro

Betriebskosten Hausverwaltung inkl. Rücklagen: 206,66 Euro

Nettomiete: 443,34 Euro p.m. = 5320,08 Euro p.a.

Jährliche Rendite vor Nebenkosten: 3,15%

**Wichtig! Vermietung / Anlageobjekt:** Laut Hausverwaltung wurde das Objekt ohne Förderungen von einer privaten Baufirma errichtet! Freier Mietzins möglich! Objekt unterliegt nicht dem WGG!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Höhere Schule <5.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap