# Gemütliche 2 Zimmerwohnung in Laxenburg. Toplage. Provisionsfrei. Schlicht, Simpel, Vernünftig.



Objektnummer: 199396999

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Wohnung - Dachgeschoß Art:

1

Land: Österreich

2361 Laxenburg **PLZ/Ort:** 

1982 Baujahr: **Zustand:** Gepflegt Alter: Neubau 42,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Bäder:

WC:

Keller: 2,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: D 119,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,11

Kaufpreis: 159.000,00 € Betriebskosten: 212,00€

# **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
- Fliegengitter
- Badezimmer mit Badewanne, Handtuchtrockner 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:  $5,10 \times 3,40 \text{ m}$ 

Schlafzimmer: 5,10 × 2,40 m

Küche:  $1,50 \times 1,40 \text{ m}$ 

Badezimmer: 2,10 × 1,70 m

WC:  $1.07 \times 1.00 \text{ m}$ 

Abstellraum: 1,30 × 1,00 m

Heizung: Gastherme

Energieausweis: HWB-ref = 119 kWh/m²a | Fgee = 2,11 | Energieklasse D

**Vermietung / Anlageobjekt laut Hausverwaltung:** wurde das Objekt ohne Förderungen 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