

**WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE – LUXURIÖSE  
TRAUMFAMILIEN- ODER ALTERSWOHNUNG MIT  
TERRASSE UND ZWEI GARAGENPLÄTZEN**



**Objektnummer: 2552**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	328,81 €
<b>USt.:</b>	41,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Rabas

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527

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



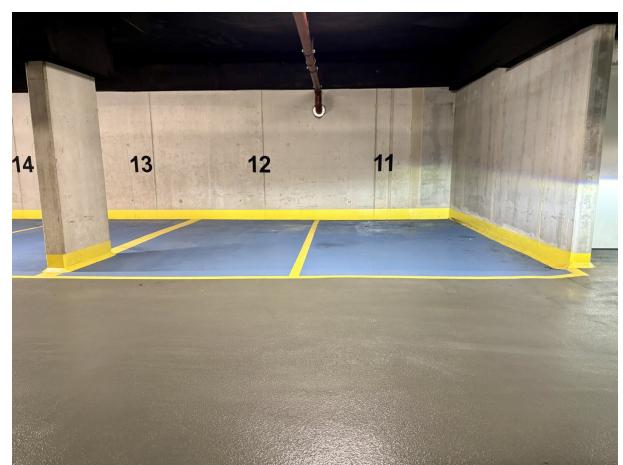
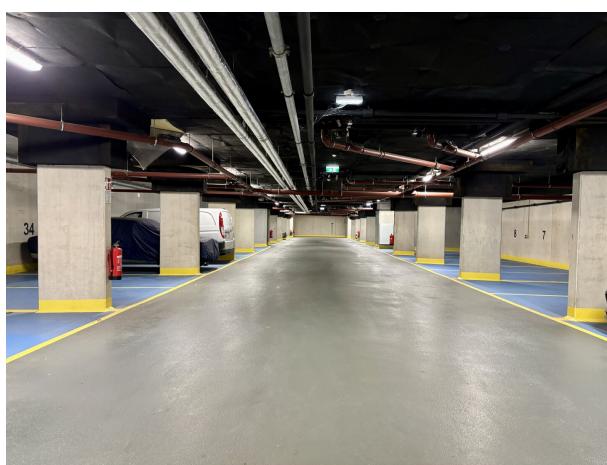


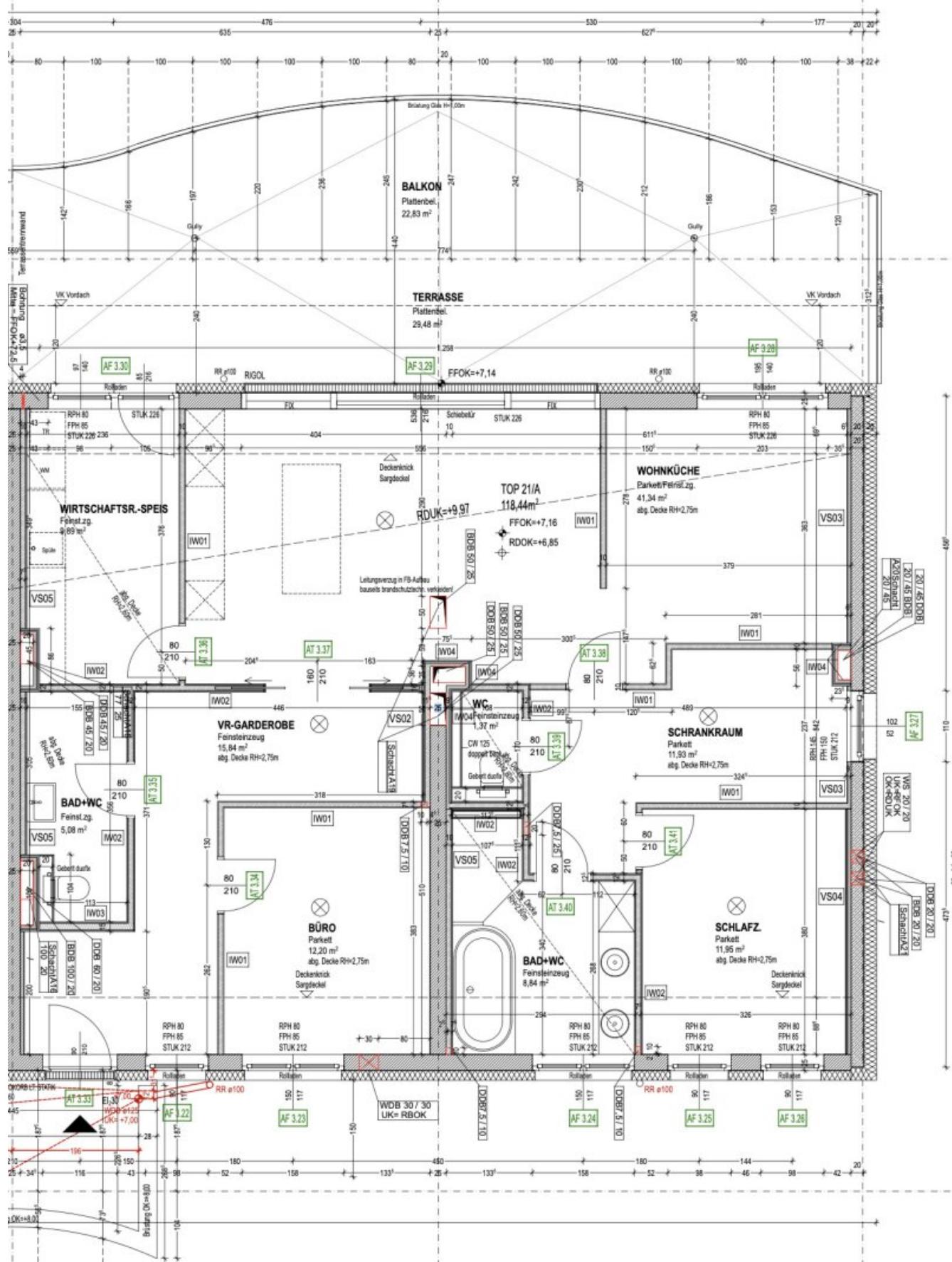












## Objektbeschreibung

TRAUMHAFTE TERRASSENWOHNUNG IN DER IDYLLISCHEN GEMEINDE LAXENBURG, NIEDERÖSTERREICH. DIESE EXKLUSIVE IMMOBILIE IN DER 1.

ETAGE/DACHGESCHOSS BEGEISTERT NICHT NUR DURCH IHRE GROSSZÜGIGEN 120 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE, SONDERN AUCH DURCH DEN ERSTKLASSIGEN ERSTBEZUG, DER IHNEN EIN MODERNES UND STILVOLLES WOHNERLEBNIS BIETET.

MIT INSGESAMT 4 ZIMMERN (ERWEITERBAR AUF 5 ZIMMER) BIETET DIESE WOHNUNG AUSREICHEND PLATZ FÜR FAMILIEN ODER PAARE, DIE WERT AUF GROSSZÜGIGE RAUMGESTALTUNG LEGEN. JEDES ZIMMER IST LICHTDURCHFLUTET UND LÄDT ZUM WOHLFÜHLEN EIN. GENIESSEN SIE DEN EINZIGARTIGEN FERN- UND GRÜNBlick VON IHRER EIGENEN TERRASSE, DIE SICH IDEAL FÜR ENTSPANNTE STUNDEN IM FREIEN EIGNET. STELLEN SIE SICH VOR, WIE SIE AN WARMEN SOMMERTAGEN BEI EINEM GLAS WEIN DEN SONNENUNTERGANG GENIESSEN ODER MIT FREUNDEN UNVERGESSLICHE GRILLABENDE VERBRINGEN.

### HIGHLIGHTS

- Sehr gute Lage
- Klimaanlage
- Erstbezug
- Personenlift
- **Sehr guter Heizwärmebedarf!!**
- sehr geschmackvoll gewählte Ausstattung und Einrichtung
- Traumhafte Terrasse/Balkon
- Grünruhelage

- 2 Garagenplätze

## **RAUMAUFTEILUNG**

- geräumiger Vorraum
- loftartiger Wohnbereich mit offener Küche, direkter Ausgang auf die Terrasse/Balkon mit großzügigen Glasflächen
- Wirtschaftsraum/weiteres Zimmer
- zwei weitere Zimmer (ein drittes könnte noch vom Wohnbereich abgetrennt werden (lt Plan))
- begehbarer Garderobe
- 2 Badezimmer
- sep. Toilette

## **AUSSTATTUNG UND ALLGEMEINES ÜBER DAS HAUS**

- hochwertige Sanitärausstattung
- Klimaanlage

- eines der Bäder mit Badewanne, Doppelwaschtisch, Handtuchheizkörper und Dusche, im zweiten Bad befindet sich ein Waschtisch, eine bodenebene Dusche und eine Toilette
- sep. Toilette
- Vollholzdielen Eiche und sehr geschmackvolle Fliesenböden
- Küchenanschlüsse sowohl im loftartigem Wohnbereich sowie in einem der angrenzenden Zimmer
- **Energiespar-Bauweise, Hauszentralheizung/Gas**
- Fahrradabstellbereich
- komplett barrierefrei

## **FLÄCHE:**

Wohnfläche: ca. 120m<sup>2</sup>

Terrasse/Balkon: 52m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 4m<sup>2</sup>

## **VERFÜGBARKEIT**

ab sofort

## **INFRASTRUKTUR UND ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNGEN:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen wie ein Kindergarten, eine Volksschule sowie weiterführende Schulen in Mödling. Darüber hinaus sind auch die Internationale Anti-Korruptions-Akademie (IACA) und diverse wissenschaftliche Einrichtungen ansässig.

Kulturell bietet die Umgebung ein breites Angebot: der Schlosspark Laxenburg, das Schlosstheater, das Österreichische Filmarchiv, mehrere Museen, ein Open-Air-Kino im Sommer, die Bühne Laxenburg sowie der Kultursommer laden zu vielfältigen Erlebnissen ein.

Auch sportlich Aktivie kommen voll auf ihre Kosten – ob Reiten, Tennis, Schwimmen, Fußball, Radfahren, Fitnessstudios oder Golfplätze – zahlreiche Möglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zahlreiche Restaurants und Cafés in der Umgebung laden zudem zum Verweilen und Genießen ein.

Autobahnanschluss A2 (25 min. zum Zentrum Wien), S1 20 Minuten zum VIA - Vienna International Airport, 20 Minuten zum Westbahnhof oder Hauptbahnhof, Bus-Verbindung zur U1 nach Mödling oder Eisenstadt, Zugverbindung nach Wien-Meidling, Anschluss an die U6.

## **RESÜMEE**

Die herrliche Lage dieser wunderschönen Wohnung bietet für jede Lebensphase das Passende!

Ob für Familien, junge oder ältere Paare – hier finden alle ihr perfektes Zuhause. **Platz für Haushaltshilfe/Kindermädchen ist gegeben!**

Zwei großzügige Badezimmer, barrierefreier Zugang und alles bequem auf einer Ebene. Der direkte Zugang von der Tiefgarage in Ihr neues Domizil sorgt für höchsten Komfort. Genießen Sie entspannte Stunden auf der herrlichen Terrasse – bei Bedarf sorgt die Klimaanlage auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen.

## **PREISE**

Kaufpreis: EUR 720.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis

**Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Ursula Rabas, IMMOBILIEN RABAS, Tel.: 06765285527, E-Mail: immobilien@rabas.wien steht Ihnen sehr gerne**

## **für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet. Weiters weisen wir darauf hin, dass zwischen Vermittler:in und Auftraggeber:in ein wirtschaftliches Näheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap