

**PREISGESENKT! Ihrer Oase der Ruhe und Eleganz mitten
im schönen Laxenburg!**



Objektnummer: 290750

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	279.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.292,31 €
Betriebskosten:	153,57 €
USt.:	15,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

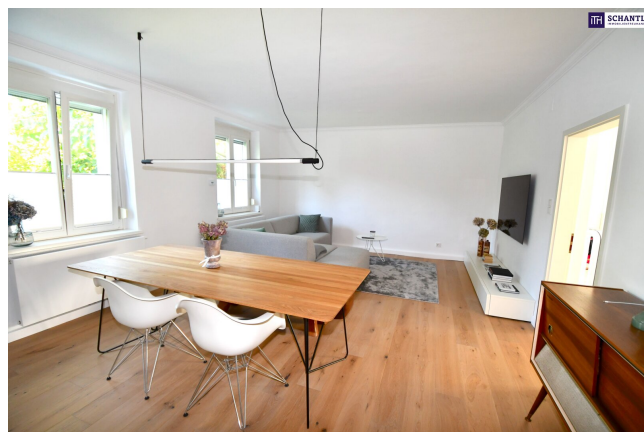
Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a













**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen
im Überblick:**

3D Grundriss

Social Media

Home Staging

Wohnungs und
Hausvideos

Top Fotos

Infrastrukturbericht

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

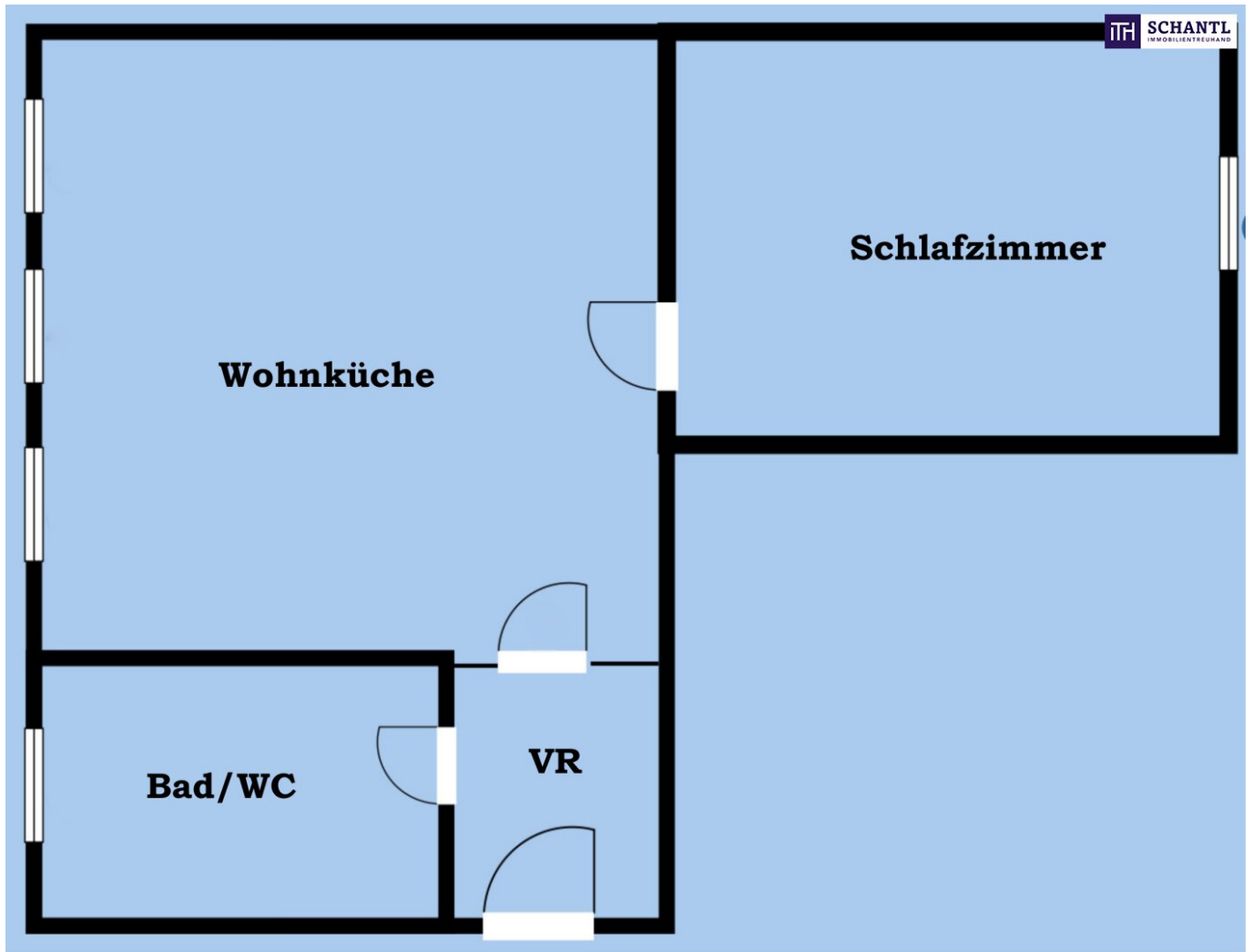
WWW.SCHANTL-ITH.AT

Wohnküche

Schlafzimmer

Bad/WC

VR



Objektbeschreibung

Man wird Sie beneiden! Herzlich willkommen in Ihrer Oase der Ruhe und Eleganz! Diese zauberhafte 2021 kernsanierte Wohnung mit großzügigen 65 Quadratmetern liegt inmitten der malerischen Marktgemeinde Laxenburg, nur einen kurzen Sprung von Wien entfernt. Hier verschmelzen städtisches Flair und natürliche Schönheit zu einer harmonischen Einheit.

Diese Wohnung verführt mit 2 zauberhaften Zimmern und einem stilvollen Bad/WC, das von einem Fenster mit Tageslicht durchflutet wird. Ein besonderes Highlight ist die komplett ausgestattete Designer-Küche, die Ihre kulinarischen Träume wahr werden lässt. Die Wohnung wird voll möbliert verkauft und präsentiert sich mit eleganten Möbeln, die geradlinige Eleganz und rustikalen Charme auf eine wunderschöne Weise verbinden. Der Landhausdielen Parkett in Eiche verleiht der Wohnung eine warme Atmosphäre. Das Wohnzimmer öffnet sich zu dem hauseigenen grünen Innenhof, der pure Entspannung inmitten der Natur verspricht. Hier können Sie die grüne Umgebung in vollen Zügen genießen und zur Ruhe kommen.

Ausstattung:

Designer-Küche: Die moderne Designer-Küche ist nicht nur funktional, sondern auch eine ästhetische Einheit. Sie ist mit hochwertigen Bosch Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für gastronomische Genüsse.

Möblierung: Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben und begeistert mit einer Kombination aus geraden Linien und rustikalen Elementen. Dies verleiht dem Zuhause eine zeitlose und gemütliche Note.

Badezimmer: Das stilvolle Badezimmer ist mit eleganten Brick Fliesen und einer modernen Walk-in-Dusche ausgestattet. Ein Fenster sorgt für eine helle und freundliche Stimmung.

Technische Ausstattung: Die gesamte Elektrik, eine effiziente Heizung, Fenster mit Rollos und Fliegengittern wurden erst 2021 neu eingebaut und sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Fazit: Diese 2021 kernsanierte Wohnung in Laxenburg ist ein wahres Paradies für die Sinne. Sie vereint höchsten Wohnkomfort mit der romantischen Schönheit von Laxenburg. Die sorgfältige Sanierung und die Liebe zum Detail machen diese Wohnung zu einem einladenden und eleganten Rückzugsort. Genießen Sie das Leben in vollen Zügen und lassen Sie sich von der warmen Atmosphäre dieser traumhaften Wohnung verzaubern. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Laxenburg!

Wohnfläche: ca. 65 m² + Kellerabteil

Kaufpreis: € 279.000.-

Zusätzlich zum Kaufpreis, sind die Designer-Küche, die gesamte Möblierung, sämtliche Einbauschränke in der Garderobe, im Schlafzimmer und im Badezimmer, sowie die exklusiven Lampen (alles im neuwertigen Zustand) um **€ 19.000.- abzulösen.**

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie: Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Eigentümerversammlungsprotokoll (wenn vorhanden) etc...

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m
Schule <500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <7.750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Straßenbahn <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap