

**SCHULTZ IMMOBILIEN - Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon und Parkplatz im Herzen von Laxenburg – Ihr  
neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 1278**

**Eine Immobilie von Schultz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.243,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	920,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.213,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	293,70 €
<b>USt.:</b>	29,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Roland Schultz**

Schultz Immobilien Ing. Roland Schultz









 schultz  
immobilien



 schultz  
immobilien



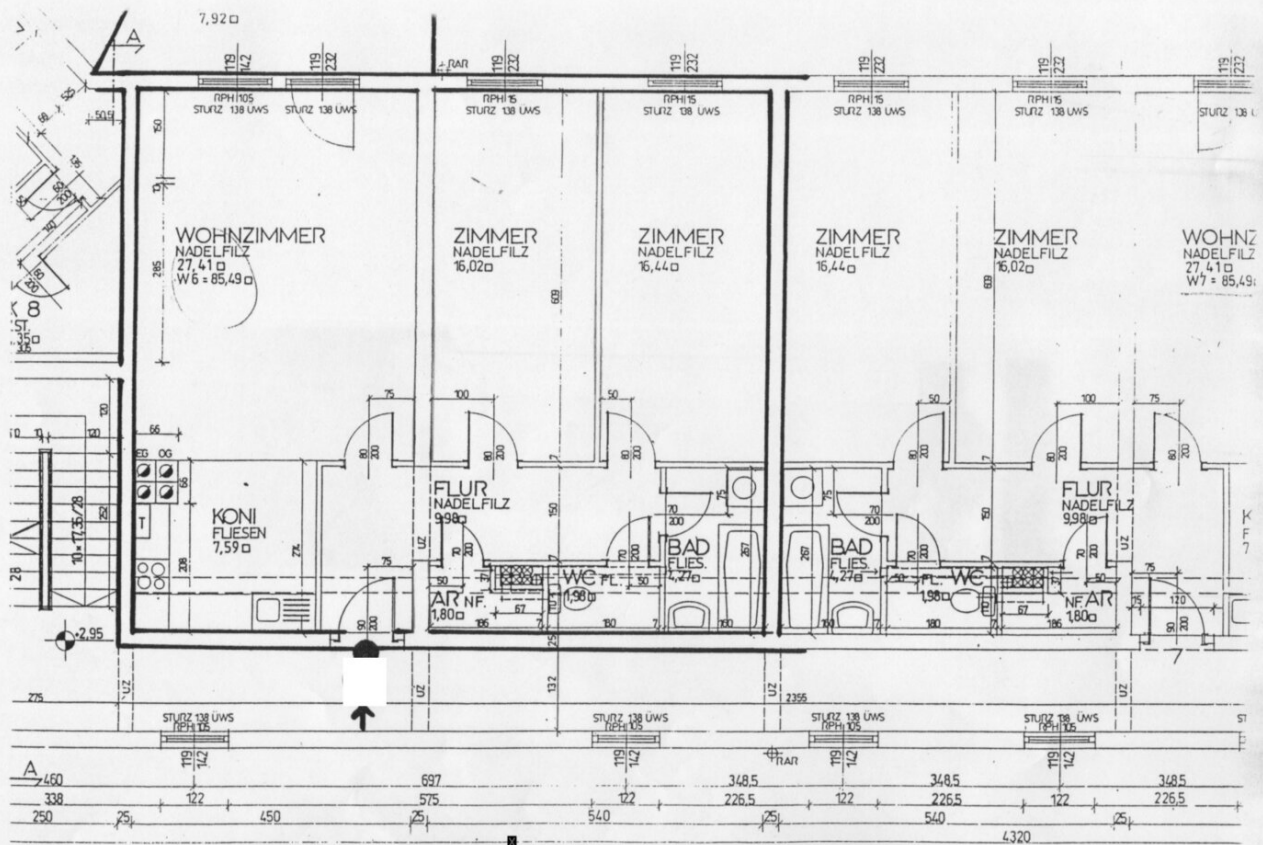
 schultz  
immobilien













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Laxenburg! Diese ansprechende Wohnung in der ersten Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von mehr als 85 m<sup>2</sup> verteilt auf drei helle und freundliche Zimmer, bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnideen verwirklichen und sich in Ihrem neuen Zuhause richtig wohlfühlen.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der einladende Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und die Aussicht auf die Umgebung zu genießen. Ob für entspannte Stunden mit einem guten Buch oder für gesellige Abende mit Freunden, dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die Wohnung kommt zudem mit einem praktischen Stellplatz, der Ihnen das Parken in der Nähe Ihres neuen Zuhauses erleichtert. So genießen Sie nicht nur den Komfort der eigenen vier Wände, sondern auch die Bequemlichkeit, Ihr Fahrzeug sicher abstellen zu können.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Wohnangebot in Laxenburg. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### Ausstattungsdetails:

Die Wohnräume sind mit Laminatboden versehen, die Nassräume, Vorraum und Küche verflies. Alle Fenster und die Balkontüre wurden 2023 erneuert.

Die Küche wurde vom Tischler überarbeitet und mit neuen Einbaugeräten, E-Herd, Backrohr, Kühlschrank, Dunstabzug, Waschbecken mit Armatur und Geschirrspüler ausgestattet.

Alle Türen und Beschläge wurden erneuert, Fliesen wurden ausgebessert und die Sesselleisten erneuert.

Im Bad wurde die Wanne, Brausearmaturen, Duschabtrennung, Spiegelschrank und Waschbecken mit Armaturen erneuert. Anschluss für Waschmaschine ist im Bad vorgesehen.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gaszentralheizung.

### Weitere Lagedetails:

Die kleine Wohnanlage befindet sich unweit des Laxenburger Hauptplatzes.

Entfernung Wien Innenstadt ca. 20km, Flughafen Wien, ca. 35 Minuten mit dem Auto.

Gute öffentliche Anbindung, Bus ab Laxenburg und Schnellbahn ab Bahnhof Mödling.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Post und Bank in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Der Schlosspark Laxenburg ist nur 10 Gehminuten von der Wohnanlage entfernt.

In Laxenburg befindet sich eine Volksschule, die Schulstadt Mödling ist mit Bus und Bahn leicht erreichbar.

Der romantisch angelegte Schlosspark in Laxenburg ist ein beeindruckendes Beispiel für die Gartenbaukunst des achtzehnten Jahrhunderts und seit alten Zeiten Anziehungspunkt für die erholungsuchende Wiener Gesellschaft. Heute ist der Park mit der Franzensburg ein ideales Ausflugsziel für Familien.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap