

**Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Bergblick in  
Laxenburg – nur 250.000 €!**



**Objektnummer: 1967/78**

**Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Stefanie Szkopecz**

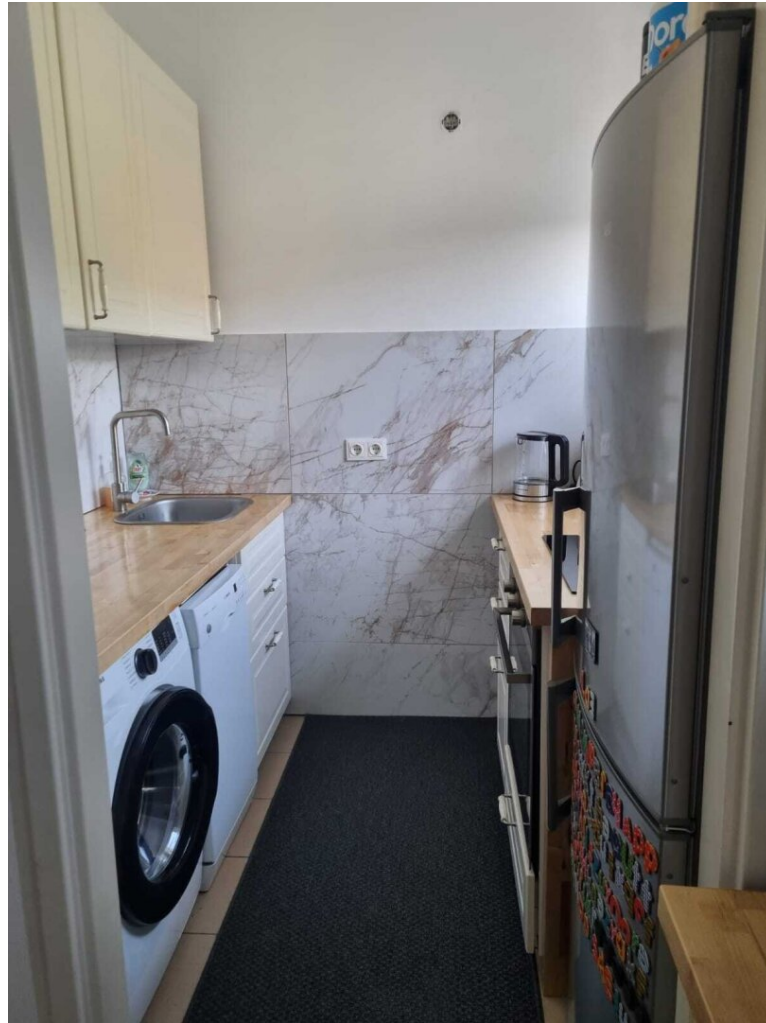
Die Immobilien Meisterei  
Brühler Straße 98  
2340 Mödling

H +43 664 2527961

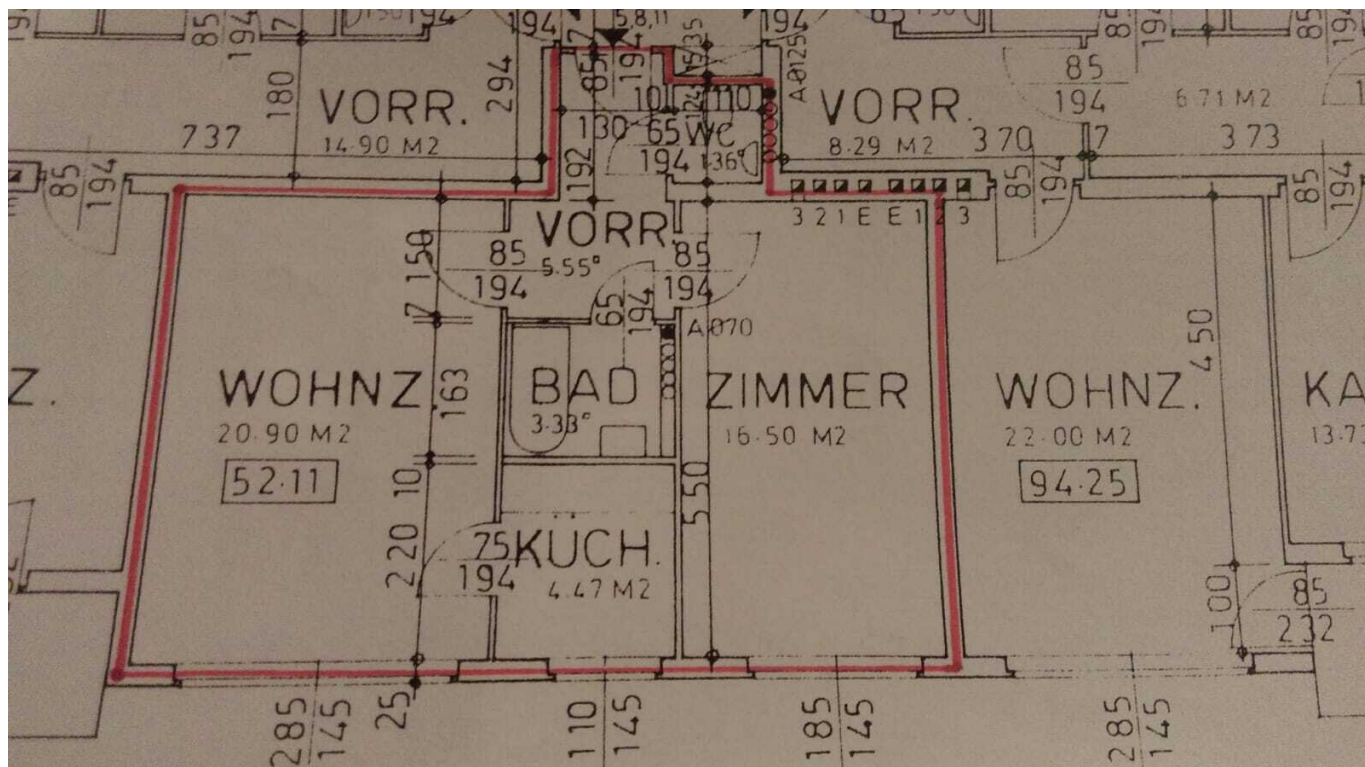
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Laxenburg, Niederösterreich! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur einen perfekten Rückzugsort, sondern auch einen faszinierenden Blick auf die umliegenden Berge und die grüne Natur, die diese Region so besonders macht.

Mit einer großzügigen Fläche von 52 m<sup>2</sup> ist die Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein gepflegtes Wohnambiente legen. Der Kaufpreis von nur 219.000,00 € macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die hochwertige Ausstattung. Fliesen und Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Doppel- und Mehrfachverglasung nicht nur für eine ruhige Wohnatmosphäre sorgt, sondern auch für eine hervorragende Energieeffizienz. In Ihrem neuen Badezimmer erwartet Sie eine entspannende Badewanne, die zu einem ausgiebigen Wellness-Abend einlädt.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der atemberaubende Ausblick. Ob bei Sonnenaufgang oder Sonnenuntergang – der Bergblick und der Fernblick werden Sie jeden Tag aufs Neue begeistern. Genießen Sie die ruhige Lage und die Nähe zur Natur, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens genießen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie Haltestellen für Busse und den Bahnhof, die Ihnen eine komfortable Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen bieten.

Aber nicht nur die Anbindung ist ideal, auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte und Bäckereien. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Laxenburg selbst ist bekannt für seine wunderschöne Parklandschaft und historischen Sehenswürdigkeiten, die zu entspannenden Spaziergängen einladen. Egal, ob Sie die Natur lieben oder kulturelle Ausflüge bevorzugen, hier ist für jeden etwas dabei.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap