Exklusive Dachgeschosswohnung mit 80m²
Panorama-Terrasse nähe Schlosspark



Dachterrasse

Objektnummer: 1538/96

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m²
Gesamtfläche:	193,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	391,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Matthias Gohn

GOHN Immobilien GmbH















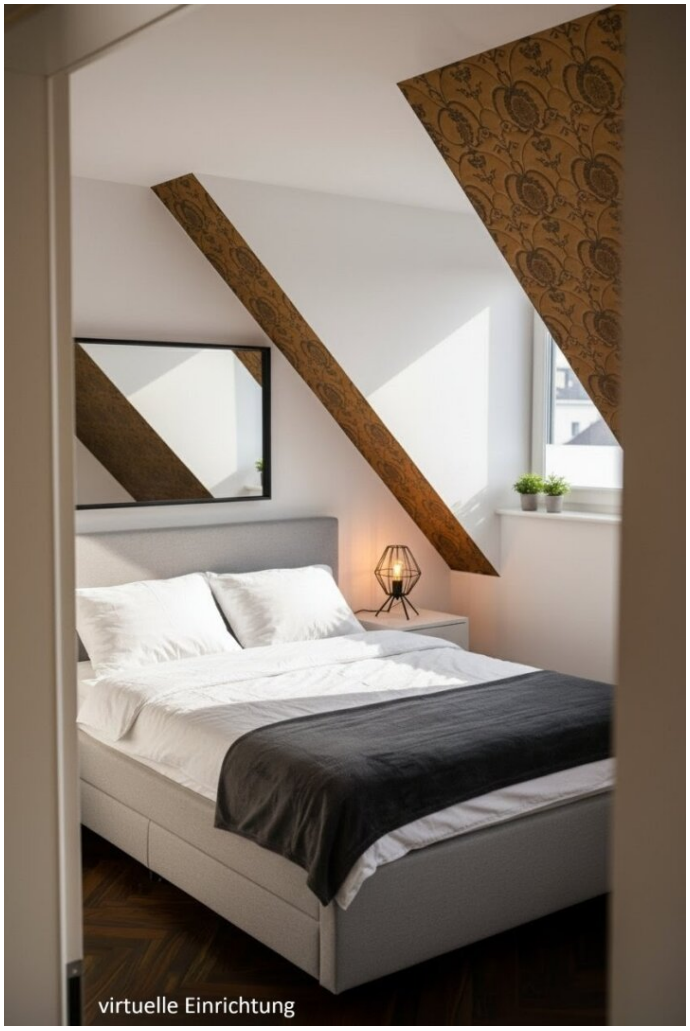







virtuelle Einrichtung




virtuelle Einrichtung









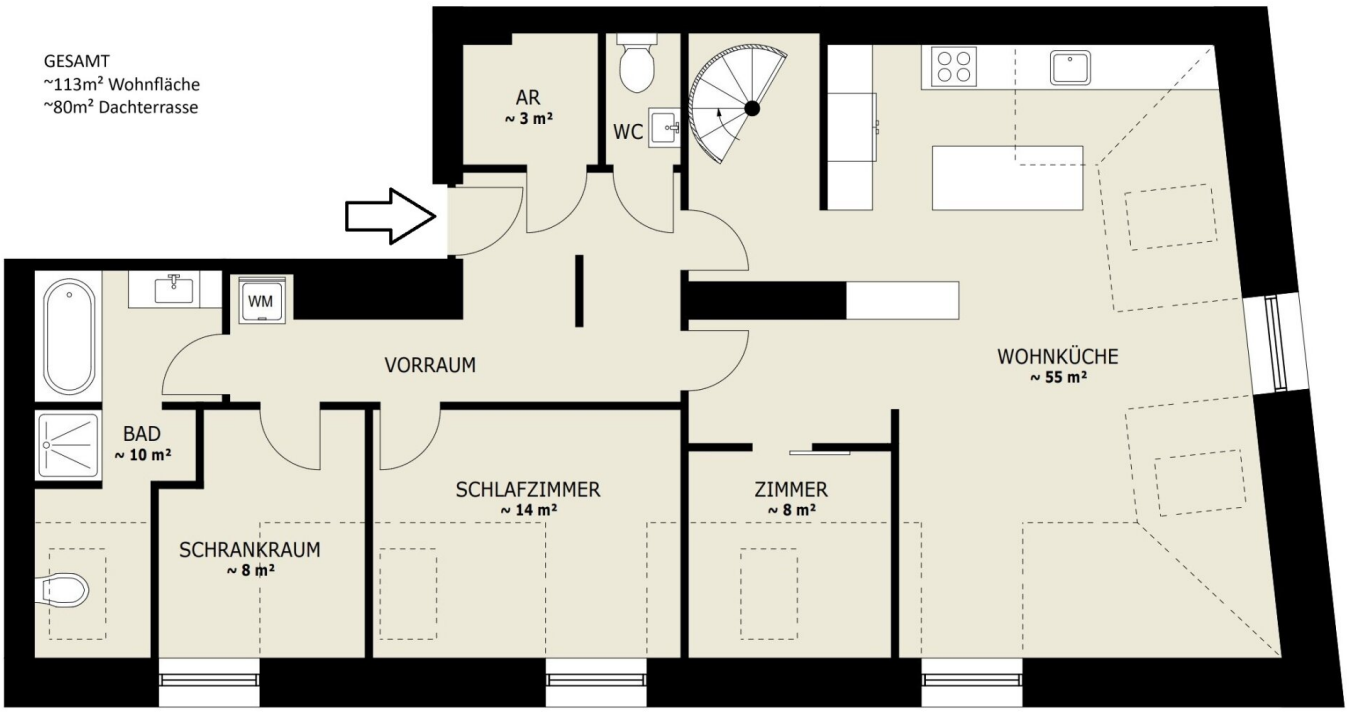


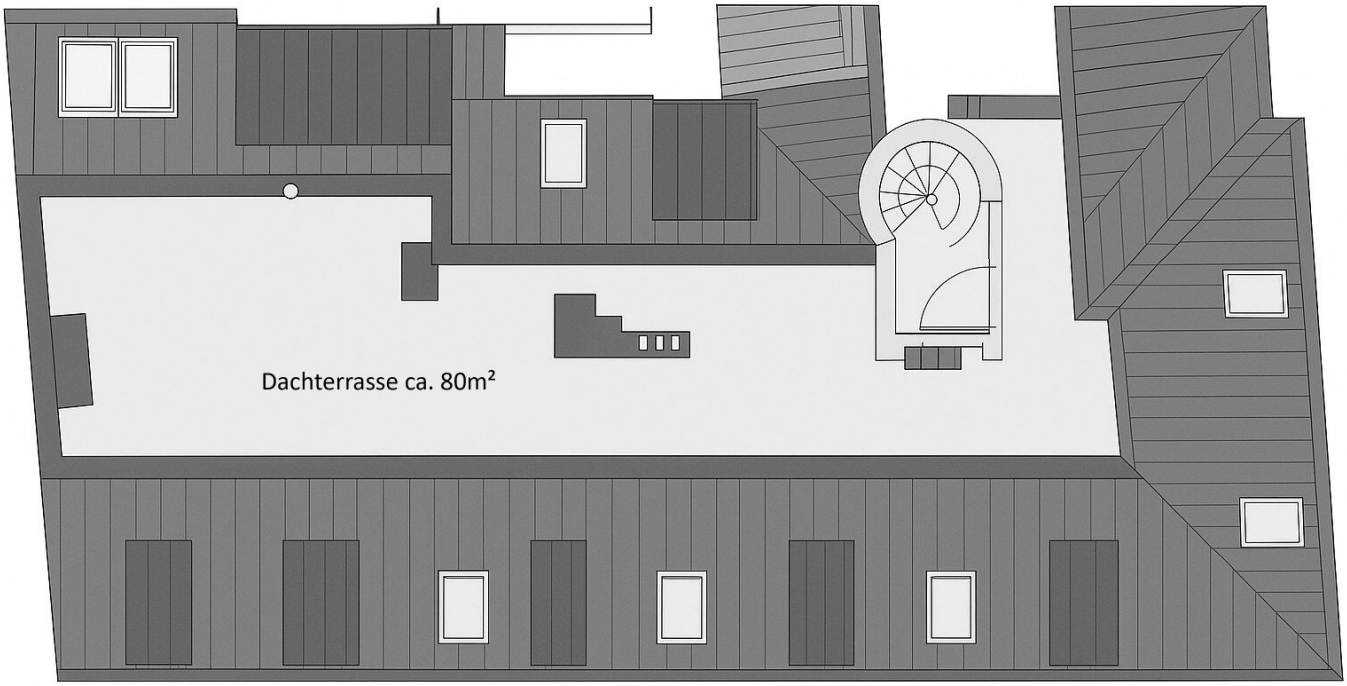




GOHN Immobilien

GESAMT
~113m² Wohnfläche
~80m² Dachterrasse




Dachterrasse ca. 80m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese außergewöhnliche **Dachgeschosswohnung** verbindet **exklusive Ausstattung**, **durchdachte Details** und eine unvergleichliche **Lage in Laxenburg**.

Auf **höchstem Niveau** geplant und mit viel Liebe zum Detail umgesetzt, bietet sie **Wohnqualität**, die keine Wünsche offenlässt.

Wohnkomfort & Ausstattung

- **Heizung & Klima:** Angenehme Fußbodenheizung (Wolf-Gerät für Heizung & Warmwasser) sowie eine hochwertige **Samsung-Klimaanlage** mit drei Innengeräten sorgen zu jeder Jahreszeit für das perfekte Raumklima.
- **Fenster & Licht:** Großzügige **Velux-Dachflächenfenster** mit elektrischen Rollläden (Fernbedienung) sowie zusätzliche **Gaupenfenster mit Schallschutzverglasung** und elektrischer Steuerung bringen Licht und Ruhe zugleich.
- **Böden & Türen:** Edle **Feinsteinzeugfliesen in Marmoroptik (60x60 cm, glänzend)** kombiniert mit einem **Echtholz-Palisanderparkett** im eleganten Fischgrätmuster schaffen ein stilvolles Ambiente. **Design-Innentüren im „Hamburger Stil“** mit hochwertigen Drückergarnituren unterstreichen den gehobenen Charakter.
- **Technik:** Kaminanschluss im Wohnzimmer, Wohnraumlüftung, Gegensprechanlage mit Kamera, Türspion mit Foto-/Videoaufnahme sowie zahlreiche Steckdosen mit champagnerfarbenen Abdeckungen.

Wellness-Badezimmer

Das Bad ist eine wahre Wohlfühloase:

- **Villeroy & Boch Badewanne Duo** für stimmungsvolle Abende und Entspannung vom stressigen Alltag
- **Großzügige Dusche** mit Echtglas-Tür, Polymer-Duschtasse und Hansgrohe Raindance Duschsystem (Regendusche & Handbrause)
- **Keramag Waschbecken** mit Unterschrank sowie **Villeroy & Boch Hängebidet**

- **Grohe Eurocube Armaturen** mit Thermostat und eleganten Details
- Waschmaschinen-/Trockneranschluss vorhanden

Das **WC von Villeroy & Boch** ist **separat** abgetrennt und bietet auch ein **Handwaschbecken**.

Hochwertige Designküche

Die maßgefertigte **Häcker-Einbauküche** mit Hochglanz-Lackoberflächen (anthrazit metallic & weiß) und einer **Granitarbeitsplatte** überzeugt mit Funktionalität und Stil.

- **Geräteausstattung:** Bosch French-Door-Kühlschrank in Edelstahl, zwei neue Bosch/Blaupunkt-Backöfen (Mikro- & Dampffunktion), Bosch Induktionskochfeld mit Bratsensor, Miele-Geschirrspüler und leistungsstarker **Berbel-Dunstabzug mit Direktabluft**.
- Ergänzt wird die Küche durch eine **Dornbracht Profi-Armatur** mit Brausefunktion, Blanco Unterbauspüle und LED-Beleuchtung.

Absolutes Highlight: die Dachterrasse

Das absolute Schmuckstück dieser Maisonette-Wohnung ist die knapp **80m² große Dachterrasse** mit **360°-Rundumblick** über Laxenburg bis zum Anninger und Schneeberg.

- **Massivholzdielen** aus **Diamantnuss**
- **Drei Pergolen** zur Beschattung
- **Biohort-Gerätehaus** in Metallausführung
- **Frostsicherer Wasseranschluss**, mehrfache Stromanschlüsse und stimmungsvolle Beleuchtung für genussvolle Abende

Hier genießen Sie Sonne, Weitblick und absolute Privatsphäre – ein einzigartiger Platz für entspannte Stunden und unvergessliche Momente.

Nutzen Sie den 360° Rundgang für eine virtuelle Besichtigung: https://floorfy.com/tour/2437230

Im Kaufpreis inkludiert sind zusätzlich ein Abstellplatz (mit E-Lademöglichkeit) im Innenhof der Liegenschaft sowie ein Kellerabteil.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.