

**Exklusive Dachgeschosswohnung mit 80m²
Panorama-Terrasse nähe Schlosspark Laxenburg**



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:	599.000,00 €
Betriebskosten:	391,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Matthias Gohn

GOHN Immobilien GmbH





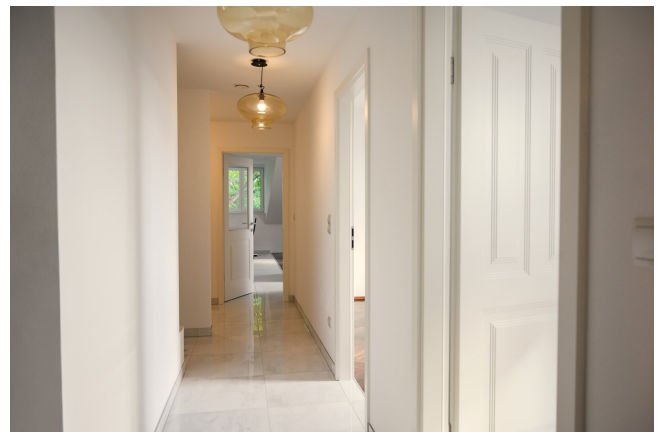






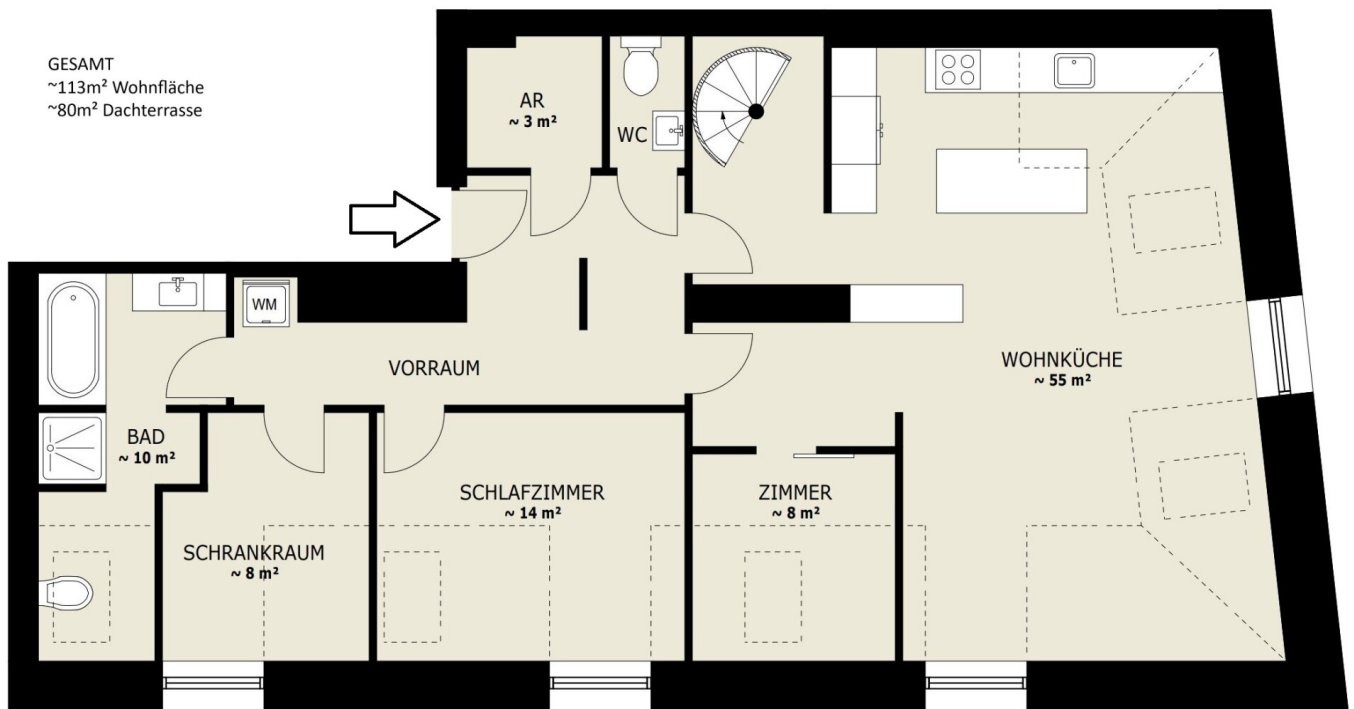
virtuelle Einrichtung

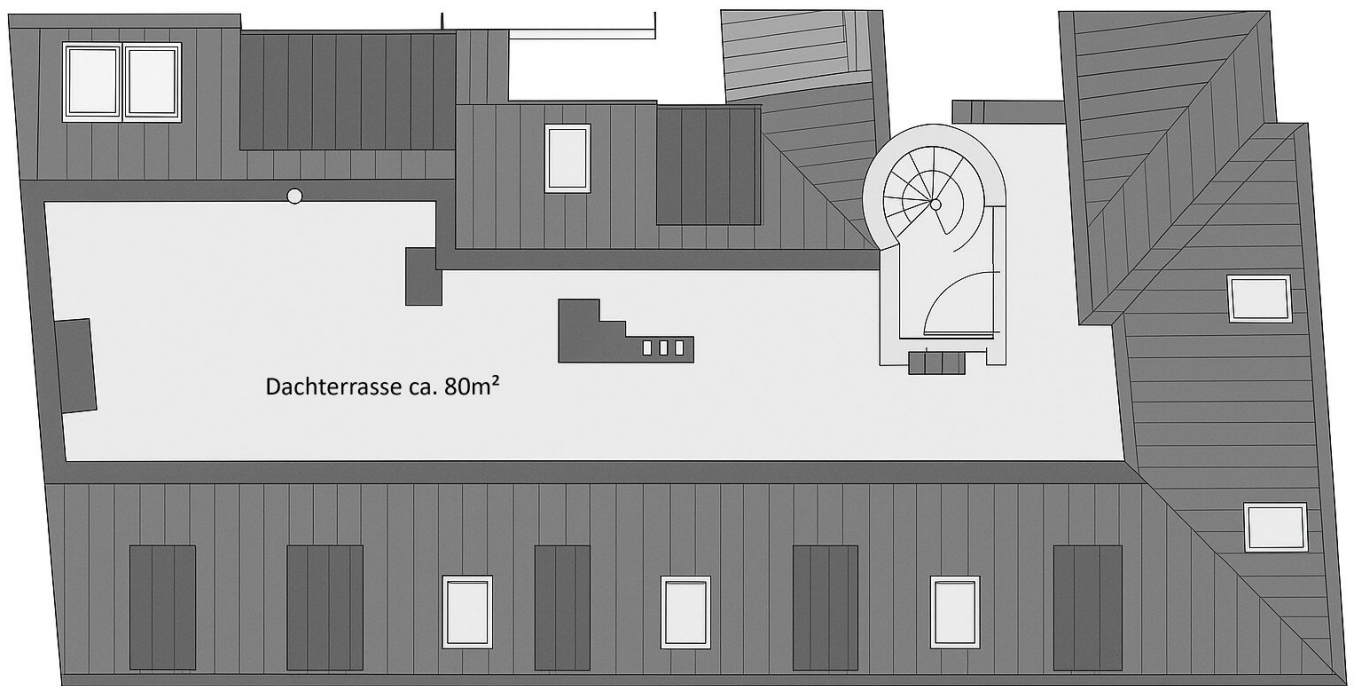






GESAMT
~113m² Wohnfläche
~80m² Dachterrasse





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 Wohlfühl-oase:

- **Villeroy & Boch Badewanne Duo** für stimmungsvolle Abende und Entspannung vom stressigen Alltag
- **Großzügige Dusche** mit Echtglas-Tür, Polymer-Duschtasse und Hansgrohe Raindance Duschesystem (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>

AKTUELLE FÖRDERUNG DER REGIERUNG:

Ersparnis der Grundbuch- und Pfandrechtsgebühr in Höhe von bis zu 2,3% vom Kaufpreis - sparen Sie sich bis zu 10.000€ die nicht bezahlt werden müssen, wenn Sie einen Hauptwohnsitz anmelden.

Im Kaufpreis inkludiert sind zusätzlich ein Abstellplatz im Innenhof der Liegenschaft sowie ein ebenerdiges Kellerabteil.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.