

## **LAXENBURG – einzigartige 4-Zimmer Mietwohnung für Menschen mit hohen Ansprüchen**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 19642**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,17
<b>Gesamtmiete</b>	1.580,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.247,32 €
<b>Kaltmiete</b>	1.549,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	294,53 €
<b>USt.:</b>	30,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Hofmann**

Bieber Immobilien GmbH











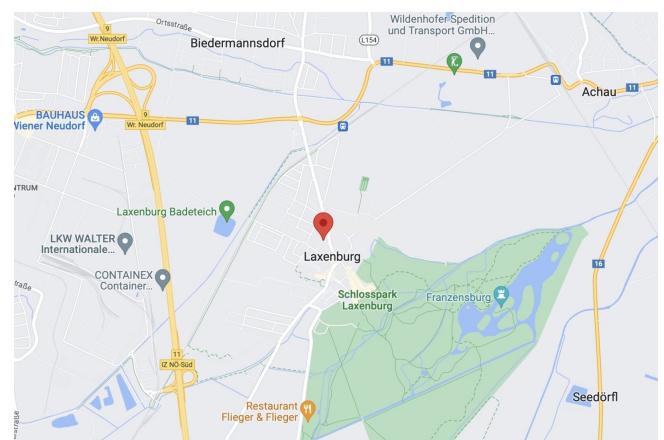
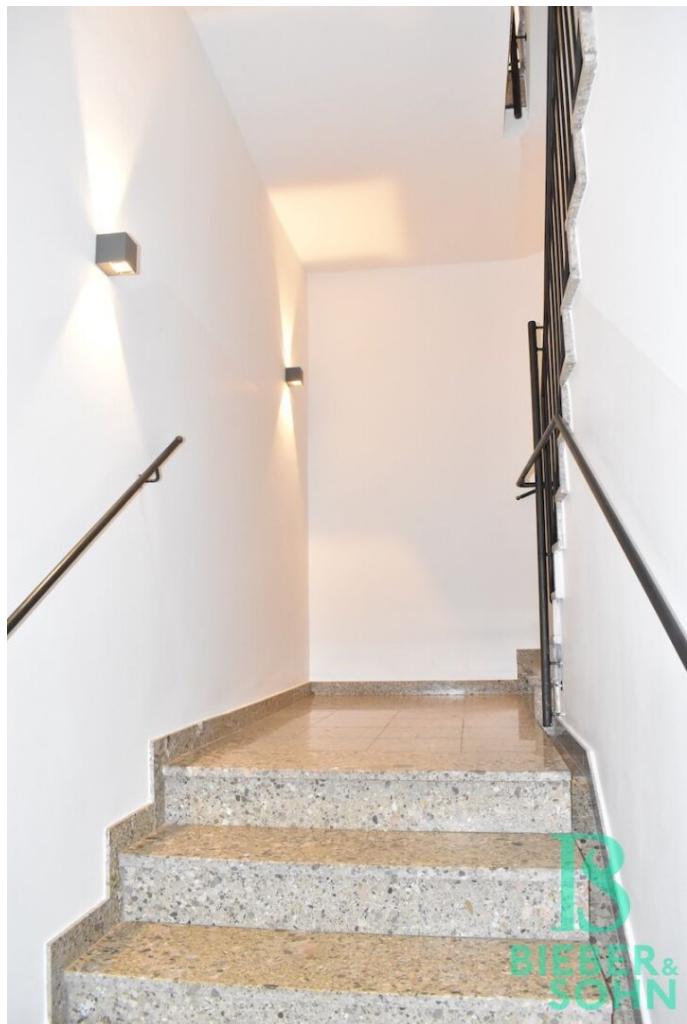


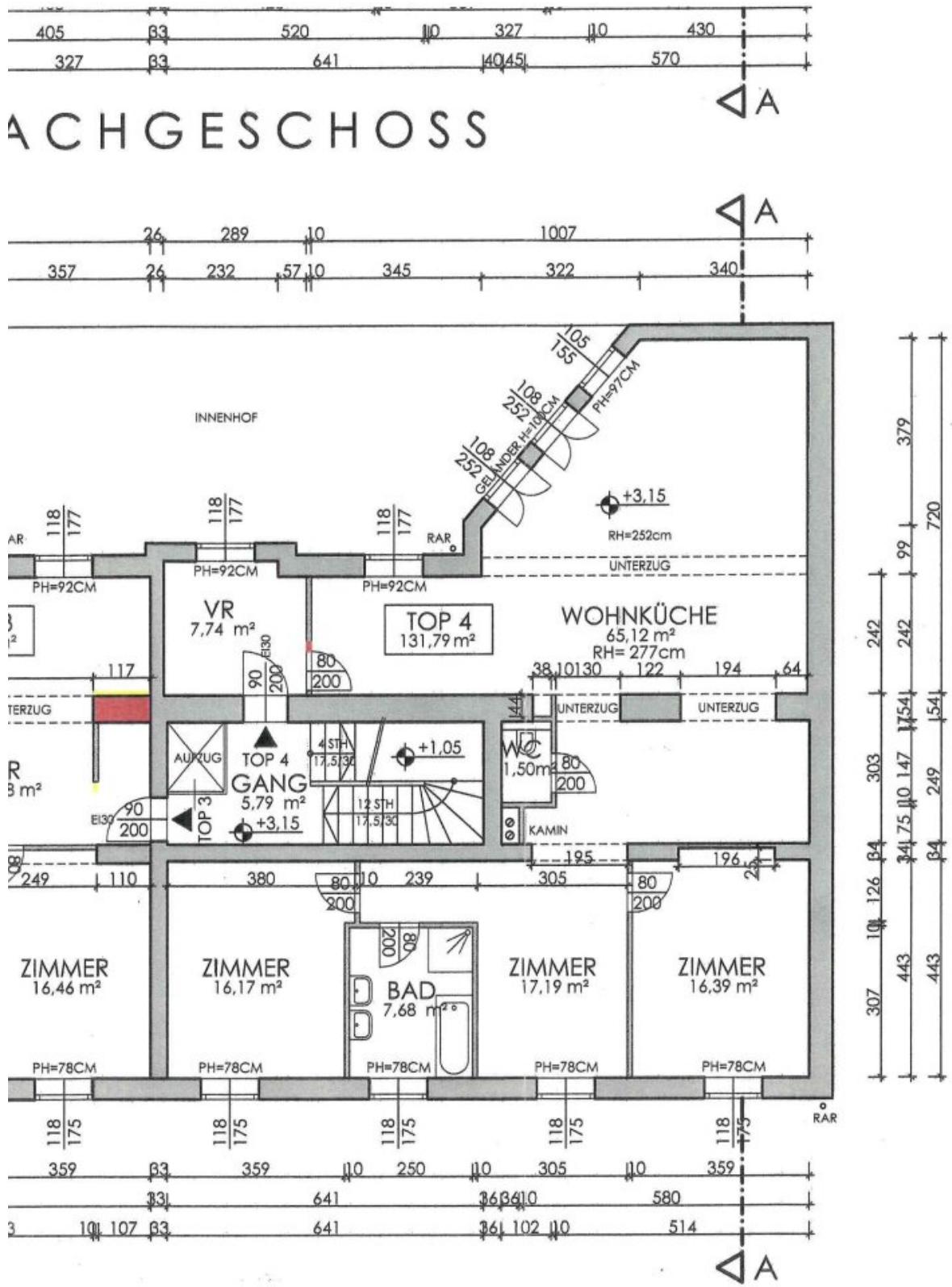
# BS

## BIEBER & SOHN

### IN SACHEN IMMOBILIEN







## BERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Nahe dem beliebten Laxenburger Schlosspark, direkt im historischen Ortszentrum, im kernsanierten und modernisierten früheren Wohnhaus des K.u.K. Hofjägers gestattet diese einzigartige Mietwohnung den Bewohnern ein besonderes Wohnerlebnis! Die schönen Bauten der historischen Umgebung, sowie gepflegte Gärten und viel Grün sorgen für eine idyllische Atmosphäre.

Im 1. Liftstock gelegen, bietet dieses Objekt (BJ.1800, kernsaniert und Zubau 2012) besondere Highlights und ein angenehmes Wohlgefühl an – die einzigartige Architektur und Bauweise durch hohe Decken (ca. 2,77m), die individuelle und offene Ausgestaltung der Räume, die hochwertige Ausstattung, sowie außerordentliche Privatsphäre.

Die ca.132m<sup>2</sup> große 4-Zimmer Wohnung (Ausrichtung O/W) besteht aus einem geräumigen, hellen, uneinsehbaren Wohn-/Esszimmer mit französischen Balkonen und mit integrierter Küche, aus drei weiteren gemütlichen, lichtdurchfluteten Zimmern, einem Wohlfühl-Bad mit natürlicher Belichtung, einem WC mit Handwaschbecken und einem großen Eingangsbereich, ebenfalls mit Fenster. Zwei Zimmer sind getrennt zu begehen.

Eine qualitativ hochwertige EWE Einbauküche Mod. Nuova in der angesagten Farbe sand-matt, neuwertige Kücheneinbaugeräte von BOSCH (Kühl- Gefrierkombination, Induktionsherd, Backrohr, Mikrowellenherd, Dunstabzug, höher gestellter Geschirrspüler), exklusiv von der Tischlerei Rauchenzauner ausgestattetes Bad mit Wanne & Dusche & Doppelwaschbecken, sowie Waschmaschinen- und Trockneranschluss, neues und restauriertes Fischgrätparkett in den Wohn- und Schlafräumen, schönes Feinsteinzeug im Vorzimmer, sowie in den Sanitärräumen, eine Kombination von vorgesetzten Kastenfenstern und moderne doppelglasige Isolier-Kunststofffenster von KAPO, edle französische Balkontüren im Wohnzimmer von ROTO, Insektengitter, Innenrollen, Gardinenschienen mit Flächenvorhänge, Türen aus Holz, Fußbodenheizung mit Wandthermostat, beziehungsweise teilweise Heizkörper mit Thermostat, hydraulischer Aufzug, Kabel TV & Internet Anschlüsse im Wohn- und Schlafzimmer, Spot-Lichter in fast der gesamten Wohnung, Gegensprechanlage und ein Telefonanschluss komplettieren die exklusive Ausstattung dieser repräsentativen Wohnung.

Das offene, vierte (Durchgangs-) Zimmer, kann perfekt für Kinder, für Gäste, als Home-Office oder auch als Spiel-, Hobby-, oder Fitnessraum verwendet werden.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gas-Hauszentralheizung. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung. Aktuell werden monatlich 120,50 EUR akontiert.

Das nach modernen, bautechnischen Richtlinien sanierte, kleine Wohnhaus verfügt über sechs Wohneinheiten, einen Fahrradabstellraum und im EG des Hauses ist auch ein ca. 3,3m<sup>2</sup> großes Kellerabteil der Wohnung zugeordnet!

In der verkehrsberuhigten Straße stehen durch die Kurzparkzonenregelung der Marktgemeinde Laxenburg Parkplätze so gut wie immer zur Verfügung (Bewohner erhalten eine Dauer-Parkgenehmigung).

Im Mai 2023 wurde der neue, hoch moderne Bildungscampus der Gemeinde Laxenburg eröffnet, der alle Bildungseinrichtungen der Gemeinde, von der Kleinkindbetreuung bis zur Volksschule inkl. Bibliothek und Ballsporthalle, unter einem Dach vereint.

Ausgezeichnete, heimische Gastronomie (drei Restaurants, zwei berühmte Laxenburger Eissalons, ein Coffeeshop) und zwei Freibäder zeichnen diesen Ort zu Recht als Wohn"erlebnis" aus!

Ein Besuch des Schlossparkes Laxenburg (für Einwohner ist der Eintritt frei) bietet für jeden Besucher zu jeder Jahreszeit etwas Außergewöhnliches und Historisches an.

Das Shoppingcenter „Westfield Shopping City Süd“ mit einer großen Palette an verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten ist wenige Fahrminuten vom Haus entfernt.

Die Busstationen (215,217) Richtung Guntramsdorf (Anschlussstelle Badner Bahn), Mödling (Anschlussstelle Südbahn), Achau (S-Bahn Richtung Wien) und Wien befinden sich in der Nähe. Vom Laxenburger Bahnhof aus können Sie mit dem Zug zum Wiener Hauptbahnhof gelangen. Fußläufig erreicht man die Geschäfte des täglichen Bedarfs (ADEG, Trafik, Post, Bank).

Eine besondere Liegenschaft, die viel Platz für Menschen mit hohen Lebensansprüchen bietet!

Miete: 1.247,32 EUR

Wasserkosten (netto): 8,00 EUR

Betriebskosten WHG (netto): 294,53 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 30,25 EUR

Gesamtmiete: 1.580,10 EUR

Kaution: 4.500,00 EUR

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