

**Sonnige, sehr große 4-Zimmer-Wohnung - zwei Bäder,
große Küche - im Zentrum von Laxenburg**



WZ 3

Objektnummer: 1939/133050

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2361 Laxenburg |
| Baujahr: | 1958 |
| Wohnfläche: | 154,27 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | D 108,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,86 |
| Kaufpreis: | 424.000,00 € |
| Betriebskosten: | 279,94 € |
| USt.: | 27,99 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

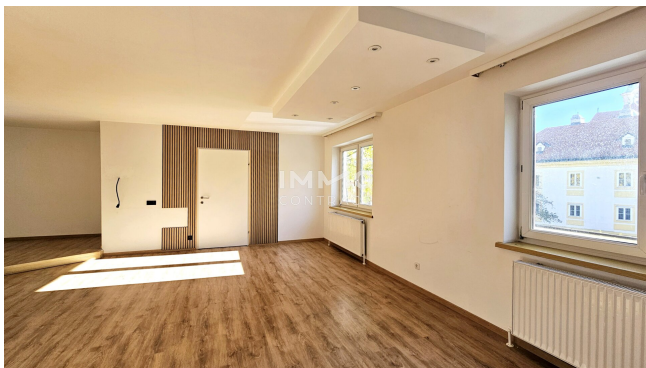


Simone Vasicek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Hauptplatz 9-13
2500 Baden

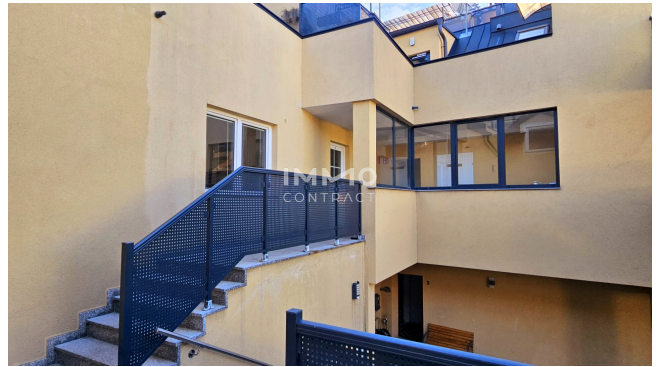
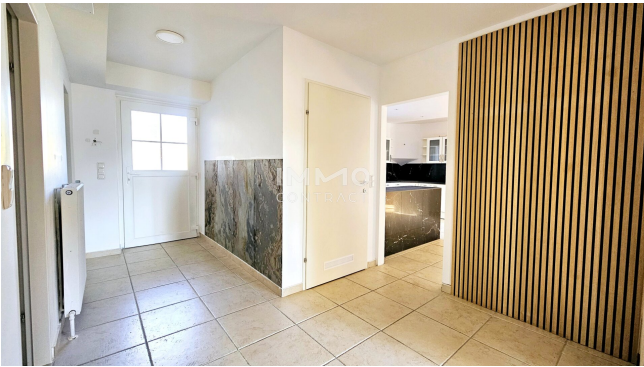
T +43 676 841 420-605

H +43 676 841 420 605











Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte, großzügige und sehr helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage Laxenburgs im 1. Stock eines charmanten Hauses und ist über einen ruhigen Innenhof zugänglich.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional. Eine große Küche mit modernen Einbaugeräten bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und bildet einen gemütlichen Mittelpunkt des Wohnens.

Im überdurchschnittlich großen Wohnzimmer gibt es genug Platz für einen großen Essbereich, Lounge-Ecke und bei Bedarf auch noch Platz für Homeoffice.

3 weitere Zimmer sind als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzbar, wobei eines der Zimmer mit einem großen Schrankraum begeistert, der viel Stauraum bietet und für Ordnung und Komfort sorgt.

Zudem stehen zwei moderne Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung.

Trotz der zentralen Lage ist ein ruhiges Wohnumfeld gewährleistet. Durch die südöstliche Ausrichtung sind alle Räume besonders hell und lichtdurchflutet, was eine freundliche Wohnatmosphäre erzeugt.

Die Wohnung wurde vor einiger Zeit modernisiert und räumlich umgebaut, sodass sie sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Die Fußböden sind mit modernem Feinsteinzeug und hochwertigem, strapazierfähigem Vinyl ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gastherme, die eine flexible und effiziente Wärmeversorgung ermöglicht.

Insgesamt bietet dieses Objekt eine gelungene Kombination aus perfekter Lage, sehr guter Helligkeit, praktischer Raumaufteilung und einem gepflegten, modernen Wohnstandard – ideal für alle, die ein komfortables Zuhause im beliebten Laxenburg suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich, Ihnen diese schöne Wohnung zeigen zu dürfen!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap