

**EINFAMILIENHAUS MIT 756 m² GRUNDSTÜCK &
(BAUTRÄGER-)ENTWICKLUNGSPOTENZIAL FÜR 2
WOHNEINHEITEN IN LAXENBURG ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618736

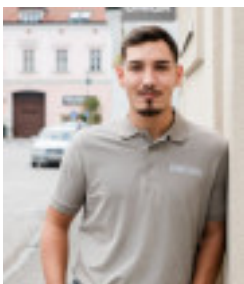
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1967
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m ²
Nutzfläche:	190,00 m ²
Lagerfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	591,00 m ²
Heizwärmebedarf:	254,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,31
Kaufpreis:	690.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.206,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

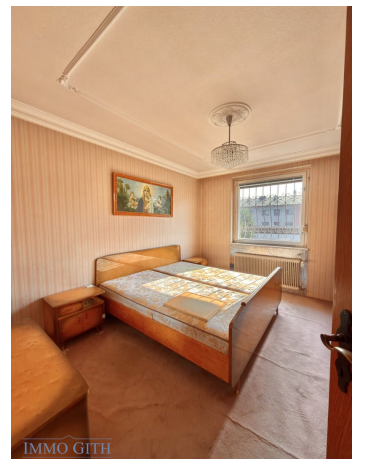
Ihr Ansprechpartner



Luka Milivojevic

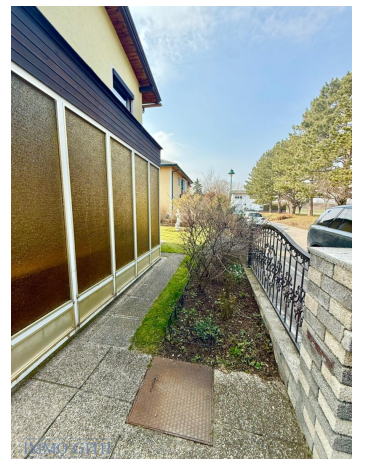
IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG

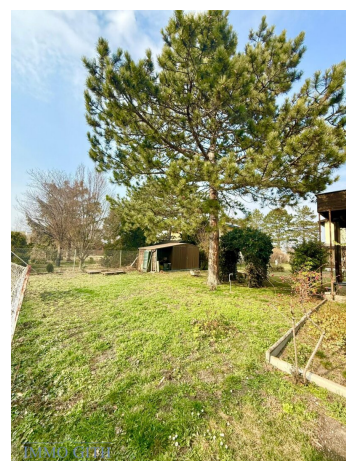




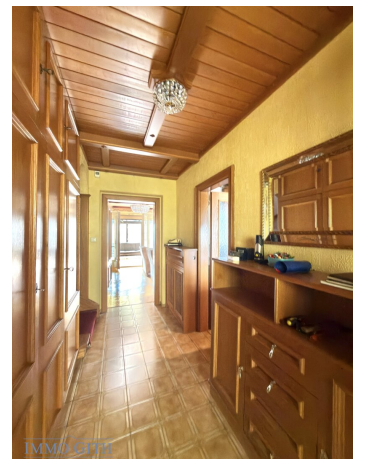




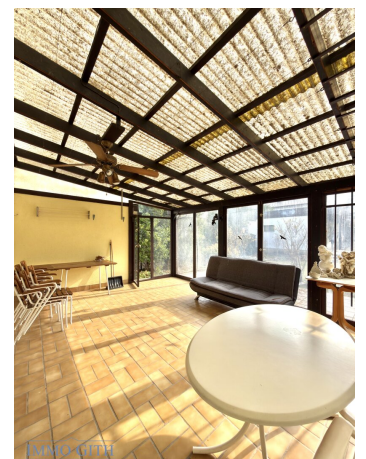




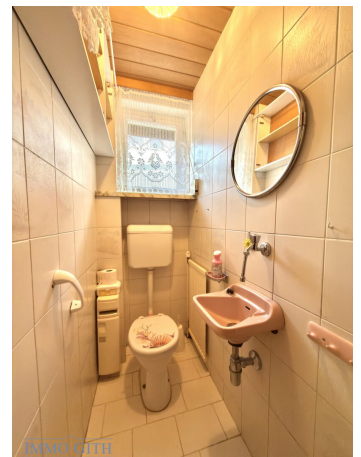




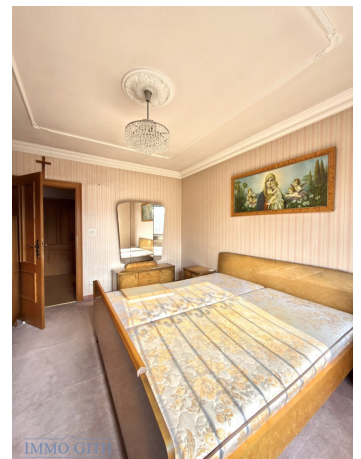


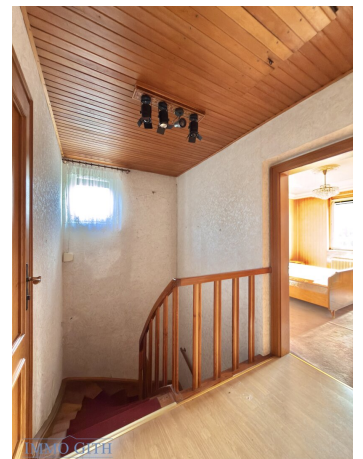


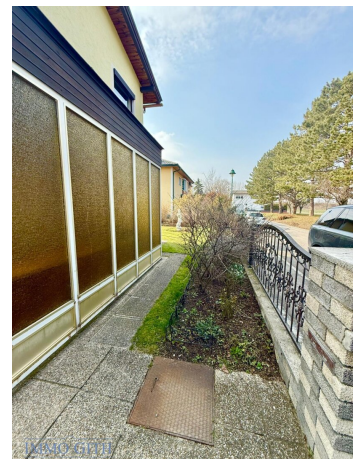






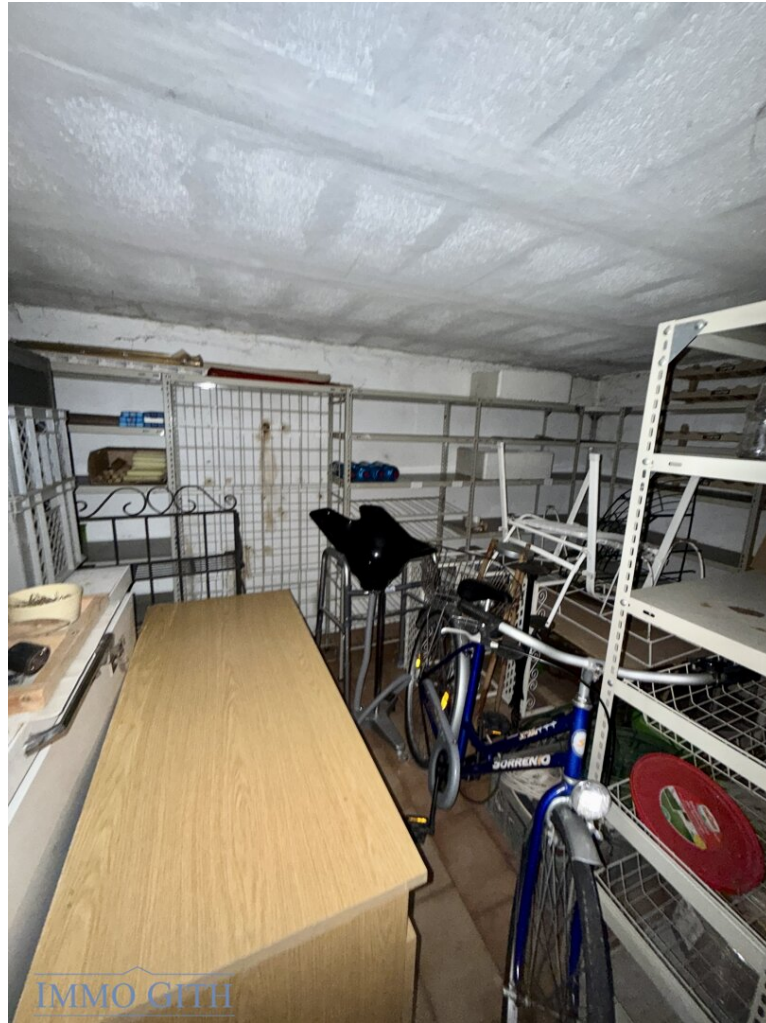




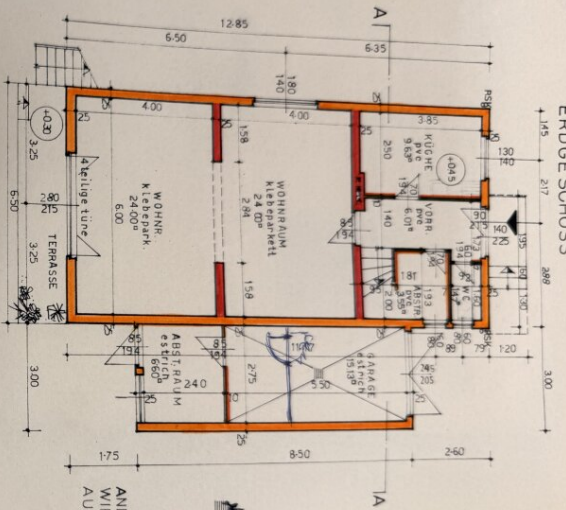




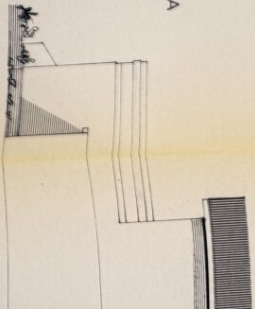




ERDGE SCHOSS

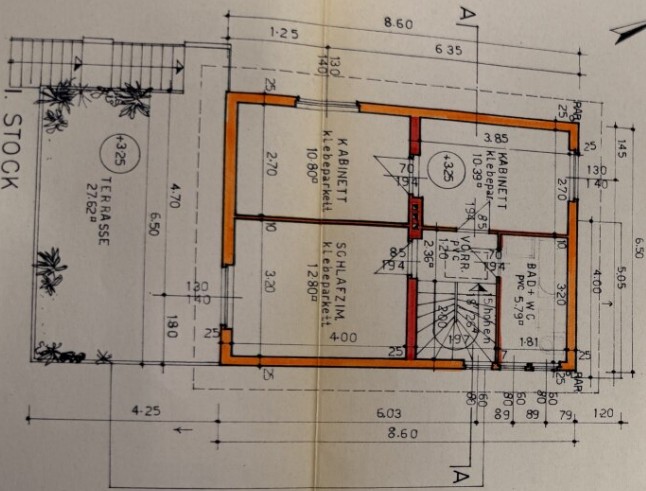
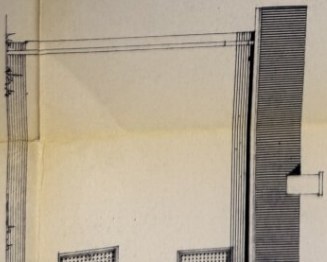


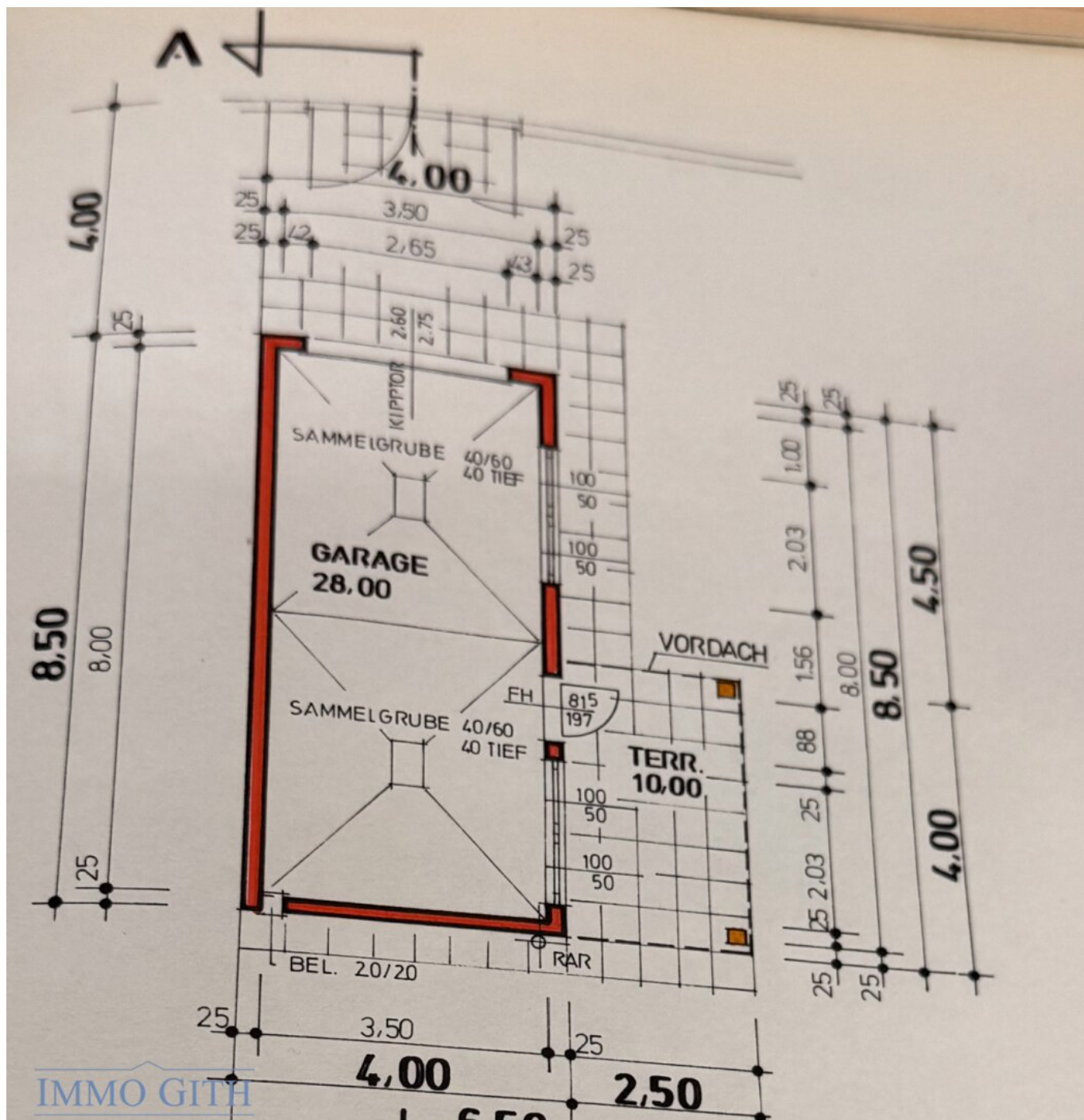
OSTANSICHT



ANDERER WOHNRAUM MIT TERRASSE
WIRD IN SPÄTEREN ZEITEN
AUSGEFÜHRT!

WESTANSICHT





Objektbeschreibung

EINFAMILIENHAUS MIT 756 m² GRUNDSTÜCK & (BAUTRÄGER-)ENTWICKLUNGSPOTENZIAL FÜR 2 WOHNHEINHEITEN IN LAXENBURG ZU KAUFEN!

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von **Laxenburg** bietet eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Familien oder Käufer mit Entwicklungsideen.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in einer gewachsenen Wohnsiedlung und überzeugt durch ihre solide Struktur, eine funktionale Raumaufteilung sowie viel Freifläche im Garten. Das Haus wurde ursprünglich in den 1960er-Jahren errichtet und bietet eine gute Basis für eine zeitgemäße Modernisierung.

Neben der klassischen Nutzung als Einfamilienhaus bietet das Grundstück auch **interessantes Entwicklungspotenzial**. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsbestimmungen und der noch nicht vollständig ausgeschöpften Bebauungsfläche besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Grundstück gemeinsam zu entwickeln und beispielsweise **zwei Wohneinheiten im Wohnungseigentum zu errichten**.

Damit eignet sich die Liegenschaft sowohl für Familien als auch für Käufer, die gemeinsam bauen möchten – etwa zwei Familien, Freunde oder Projektpartner.

Eckdaten

- Grundstück ca. **756 m²**
- Gartenfläche ca. **591 m²**
- Baujahr ca. **1967**
- ruhige Wohnsiedlung
- **Potenzial für 2 Wohneinheiten**

Erdgeschoss (ca. 91 m² + Terrasse ca. 19 m²)

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Windfang und führt in den zentralen Vorraum. Von hier aus erreicht man die Küche, das separate WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Das Herzstück dieser Ebene bildet der **Wohnraum mit ca. 24 m²**, der direkt in den rund **24 m² großen verglasten Wintergarten** übergeht. Dieser erweitert den Wohnbereich und schafft einen angenehmen Aufenthaltsraum mit Blick in den Garten.

Vom Wintergarten aus gelangt man auf die **Terrasse (ca. 18,75 m²)** und weiter in den Garten.

Die ursprünglich als Garage errichtete Fläche wird derzeit als **gemütlicher Aufenthaltsraum („Stüberl“)** mit **ca. 15,13 m² genutzt**. Zusätzlich steht ein weiterer Abstellraum mit ca. **6,6 m²** zur Verfügung. Vor dem Haus besteht die Möglichkeit, ein Fahrzeug abzustellen.

Obergeschoss (ca. 42 m²)

Das Obergeschoss bildet den privaten Wohnbereich des Hauses. Über den Vorraum gelangt man in das **Badezimmer mit WC (ca. 5,79 m²)** sowie in die Schlafzimmer.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Zimmer ca. **10 m²**
- angrenzendes Zimmer ca. **11 m²**
- Hauptschlafzimmer ca. **13 m²**

Die Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume.

Garten (ca. 590 m²)

Der großzügige Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Spielbereich für Kinder, gemütliche Sitzplätze, Gartenprojekte oder Rückzugsorte im Grünen – hier lassen sich vielfältige Ideen umsetzen.

Garage mit unterkellertem Mehrraum-Staubereich (ca. 40 m²) & Zufahrt von gegenüberliegender Gasse

Der Haupteingang des Hauses befindet sich auf der Vorderseite des Grundstücks, während die Garageneinfahrt bequem über die gegenüberliegende Gasse erreichbar ist. Unter der Garage befindet sich ein Kellerbereich mit mehreren getrennten Räumen (insgesamt ca. 40 m²), die vielseitig als Stauraum oder für unterschiedliche Nutzungen verwendet werden

können.

Entwicklungspotenzial

Neben der Nutzung als Einfamilienhaus bietet das Grundstück auch langfristiges Entwicklungspotenzial. Aufgrund der offenen Bauweise und der noch verfügbaren Bebauungsfläche besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Grundstück gemeinsam zu entwickeln und beispielsweise **zwei Wohneinheiten im Wohnungseigentum zu errichten**.

Damit eignet sich die Liegenschaft auch für Käufer, die gemeinsam bauen möchten – etwa zwei Familien, Freunde oder Projektpartner.

Lage & Infrastruktur

Laxenburg zählt zu den besonders beliebten Wohnorten im südlichen Wiener Umland. Die Marktgemeinde verbindet eine ruhige Wohnqualität mit sehr guter Infrastruktur und schneller Anbindung an Wien.

In wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsanbindungen. Der nahegelegene **Schlosspark Laxenburg** bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus Natur, historischer Umgebung und Nähe zur Stadt macht Laxenburg zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Die Kosten

Der Kaufpreis beträgt **€ 690.000,-**

Vermittlungshonorar: **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese Liegenschaft in Laxenburg persönlich präsentieren zu dürfen.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap