

**GEMEINSAM KAUFEN & ENTWICKELN: BAUTRÄGER-
ODER ZWEI-FAMILIENPROJEKT IN LAXENBURG ZU
KAUFEN!**



Objektnummer: 338618739

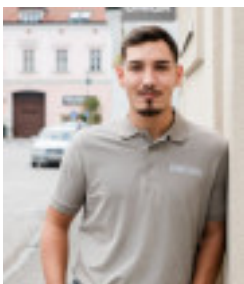
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

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:	345.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.206,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luka Milivojevic

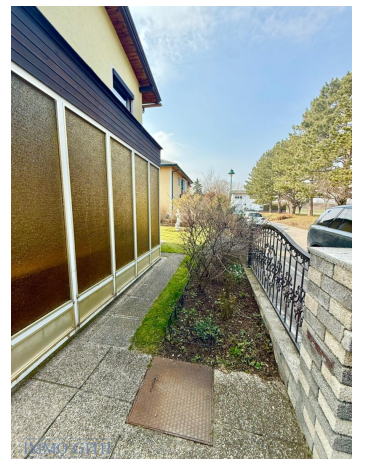
IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG

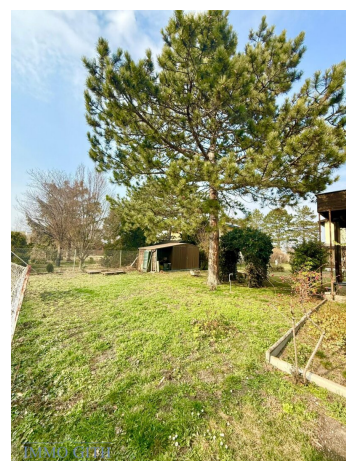




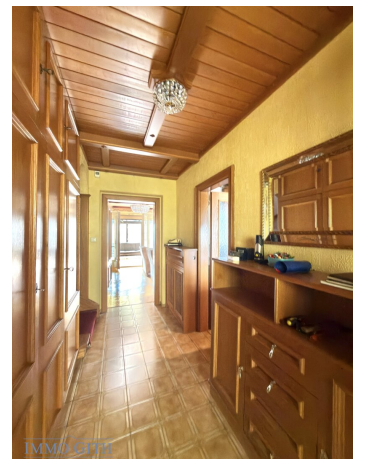




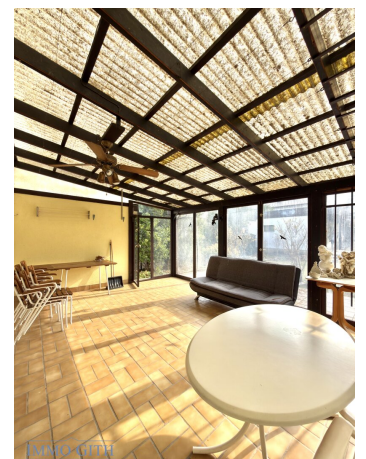




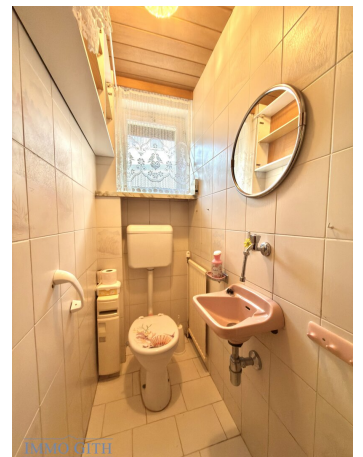




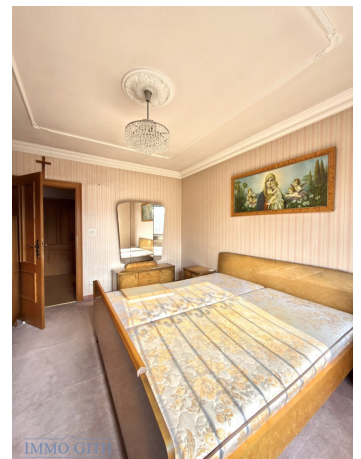


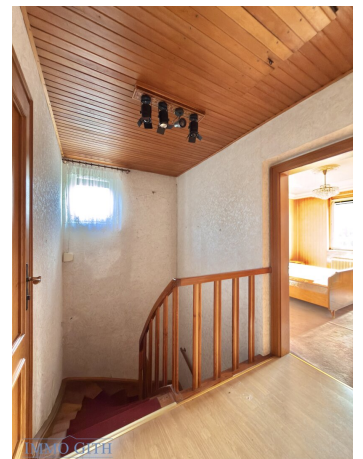


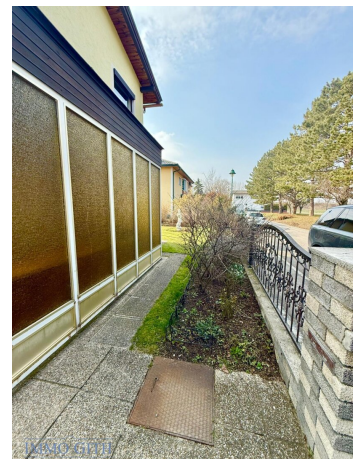






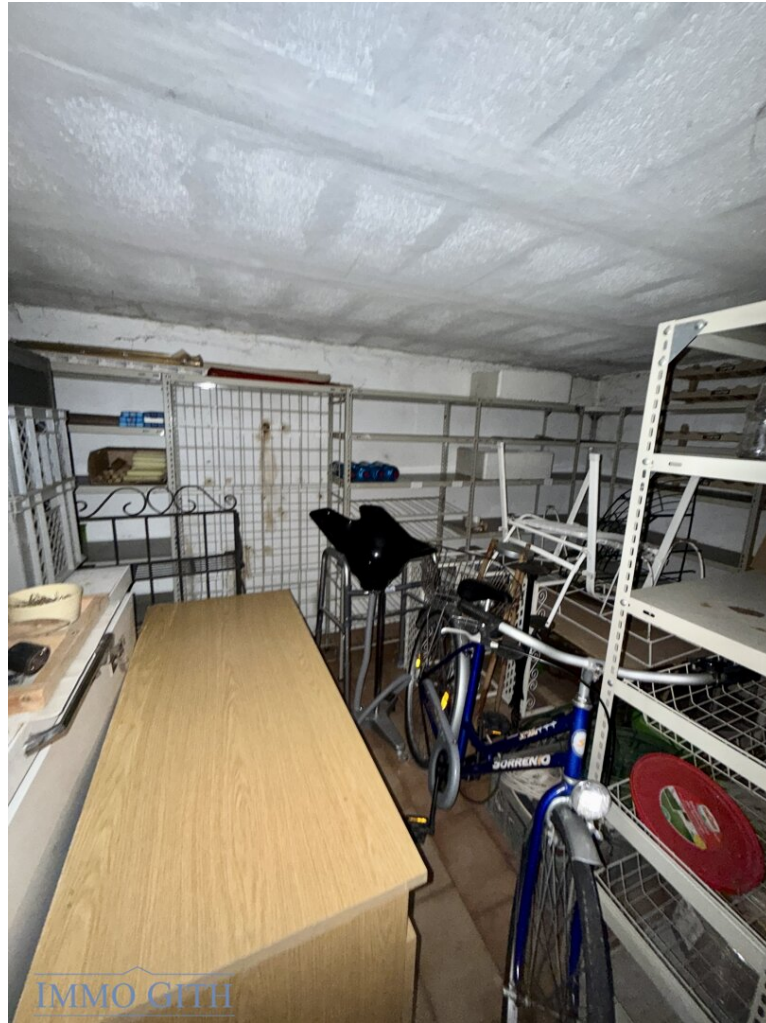




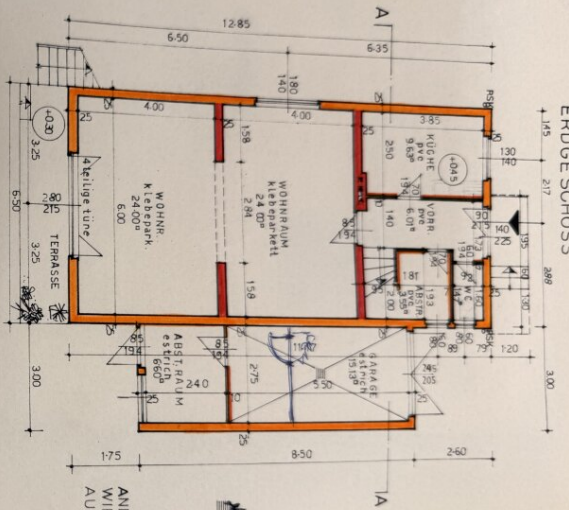




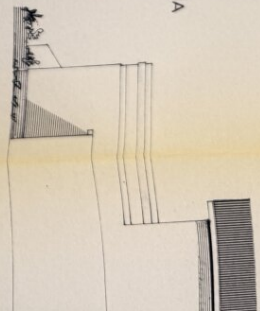




ERDGE SCHOSS

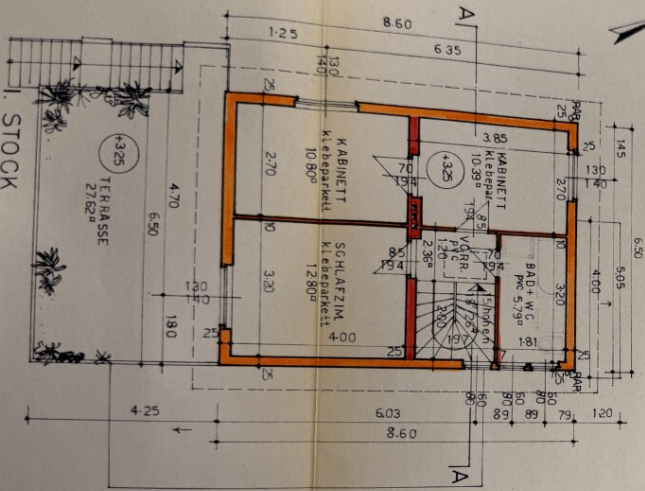
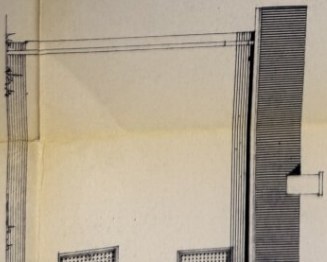


OSTANSICHT

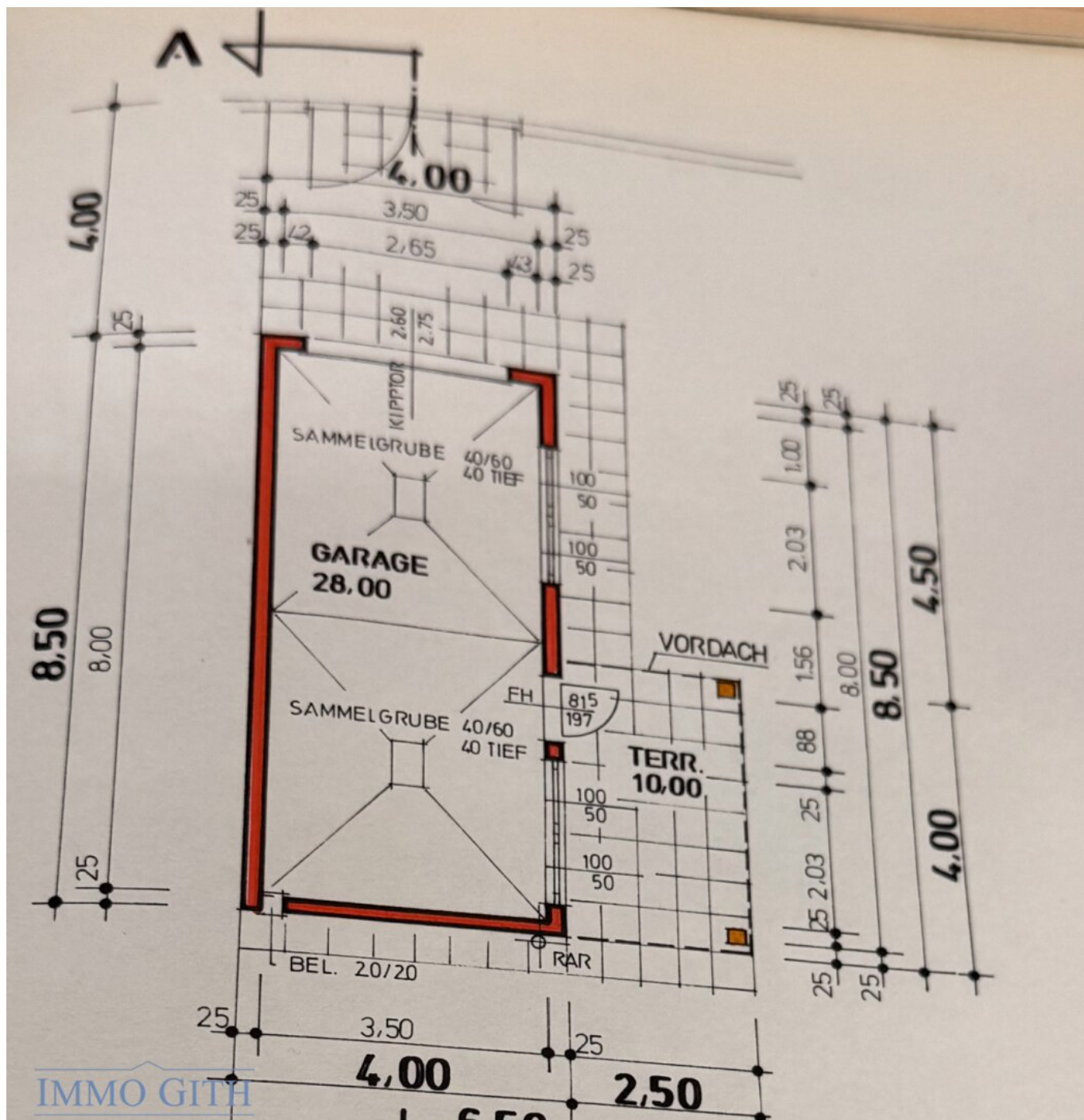


ANDERER WOHNRAUM MIT TERRASSE
WIRD IN SPÄTEREN ZEITEN
AUSGEFÜHRT!

WESTANSICHT



STOCK



Objektbeschreibung

GEMEINSAM KAUFEN & ENTWICKELN: BAUTRÄGER- ODER ZWEI-FAMILIENPROJEKT IN LAXENBURG ZU KAUFEN!

Diese Liegenschaft in ruhiger Wohnlage von Laxenburg bietet eine interessante Möglichkeit für **zwei Käuferparteien, die gemeinsam ein Wohnprojekt verwirklichen möchten.**

Das bestehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. **756 m² großen Grundstück** in einer gewachsenen Wohnsiedlung und überzeugt durch seine solide Struktur, eine funktionale Raumaufteilung sowie viel Freifläche im Garten. Das Haus wurde ursprünglich ca. 1967 errichtet und bietet eine gute Basis für Modernisierung oder gemeinsame Weiterentwicklung.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsbestimmungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Grundstück gemeinsam weiterzuentwickeln und beispielsweise **zwei Wohneinheiten im Wohnungseigentum** zu errichten.

Wichtiger Hinweis: Die Liegenschaft wird ausschließlich als Gesamtliegenschaft verkauft. Ein getrennter Erwerb einzelner Grundstücks- oder Gebäudeteile ist nicht möglich. Das Inserat richtet sich gezielt an zwei Parteien, die das Objekt gemeinsam erwerben und entwickeln möchten.

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 erfolgt über einen Windfang in den zentralen Vorraum. Von hier aus erreicht man die Küche, das separate WC sowie einen Abstellraum. Der Wohnraum mit ca. 24 m² geht direkt in den rund 24 m² großen verglasten Wintergarten über. Von dort gelangt man auf die Terrasse und in den Garten.

Die ursprünglich als Garage errichtete Fläche wird derzeit als Aufenthaltsraum („Stüberl“) genutzt. Zusätzlich steht ein weiterer Abstellraum zur Verfügung. Vor dem Haus besteht die

Möglichkeit, ein Fahrzeug abzustellen.

Obergeschoss (ca. 42 m²)

Im Obergeschoss befinden sich das Badezimmer mit WC sowie drei Zimmer mit ca. 10 m², ca. 11 m² und ca. 13 m². Die Räume eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Garage mit unterkellertem Mehrraum-Staubereich (ca. 40 m²)

Die Garageneinfahrt ist über die gegenüberliegende Gasse erreichbar. Unter der Garage befindet sich ein Kellerbereich mit mehreren getrennten Räumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten als Stauraum.

Lage & Infrastruktur

Laxenburg zählt zu den besonders beliebten Wohnorten im südlichen Wiener Umland und verbindet ruhige Wohnqualität mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung an Wien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Der nahegelegene Schlosspark Laxenburg bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Kosten

Der Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft beträgt € 690.000,–.

Das Inserat richtet sich an zwei Käuferparteien, die das Objekt gemeinsam erwerben möchten. Rein rechnerisch entspricht dies einem Anteil von **ca. € 345.000,– pro Partei**, sofern sich zwei Käufer zum gemeinsamen Ankauf und zur gemeinsamen Entwicklung zusammenschließen.

Ein getrennter Verkauf einzelner Teile der Liegenschaft ist nicht möglich.

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

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese interessante 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