

Raumwunder vor den Toren Wiens: Großzügiges 7-Zimmer-Familiendomizil mit Eigengarten & Terrasse und Garage in Laxenburg!



Objektnummer: 4706

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1986
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	191,45 m ²
Nutzfläche:	203,15 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	1.791,00 m ²
Kaufpreis:	379.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 3 und 4
1190 Wien

T +43 1 470 39 55
H +43 660 651 38 29













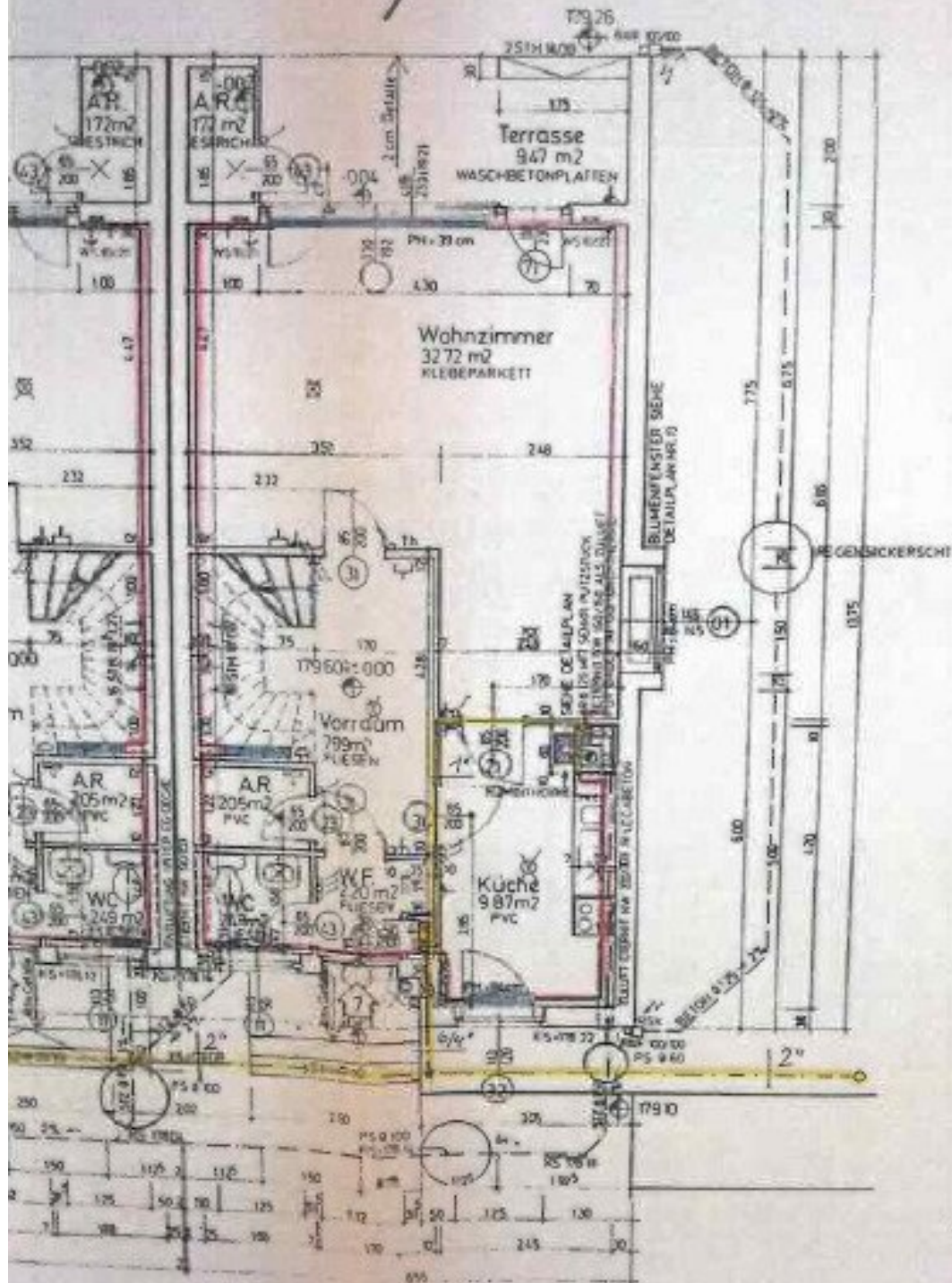




rtimmo

MAG. BUCHWIESER & KOFLER

7



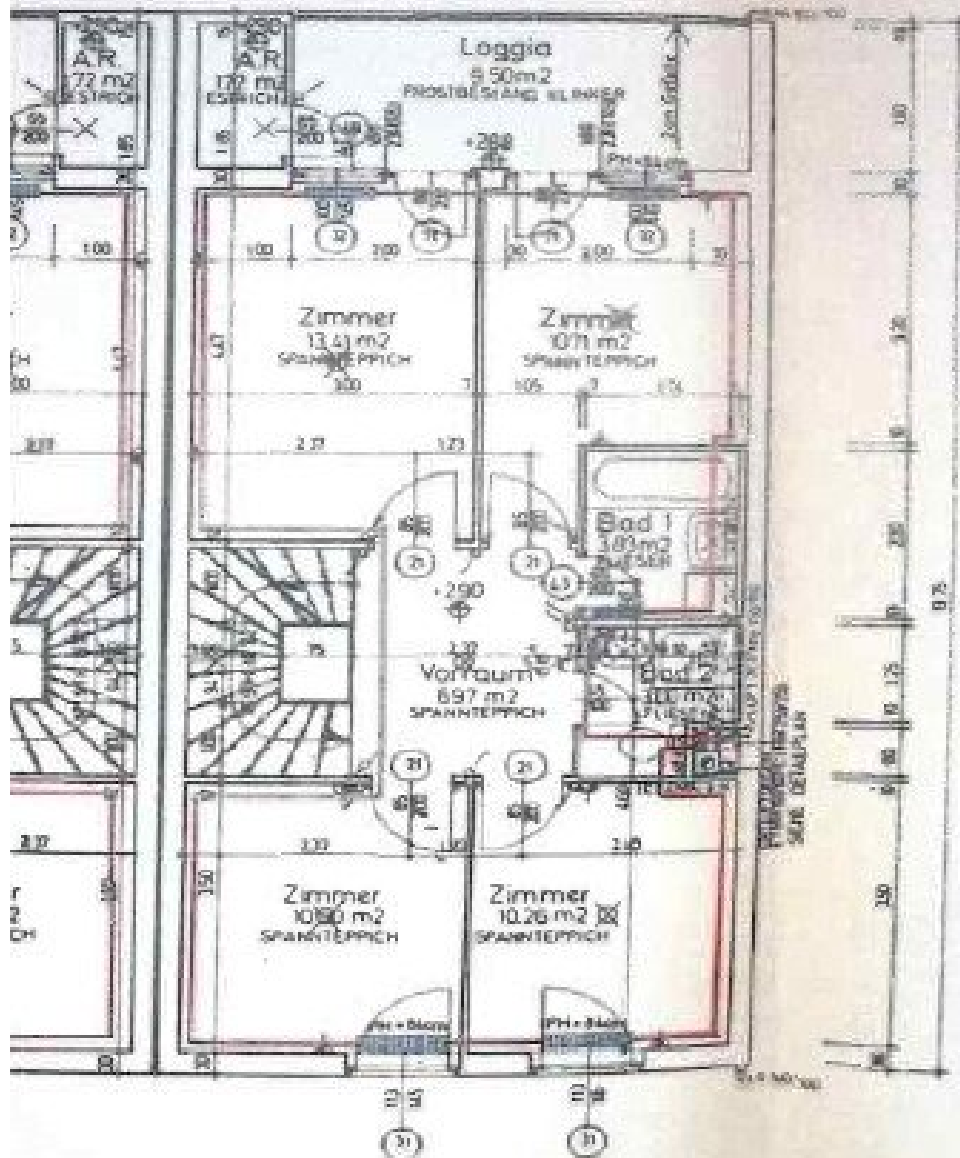
ERDGESCHOSS



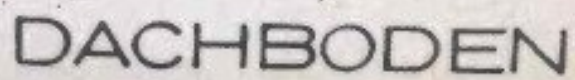
rtimmo

MAG. BUCHWIESER & KÖFLER

7



1. STOCK



FUSSBODENAUFBAUTEN

ERDGESCHOSS

1. STOCK



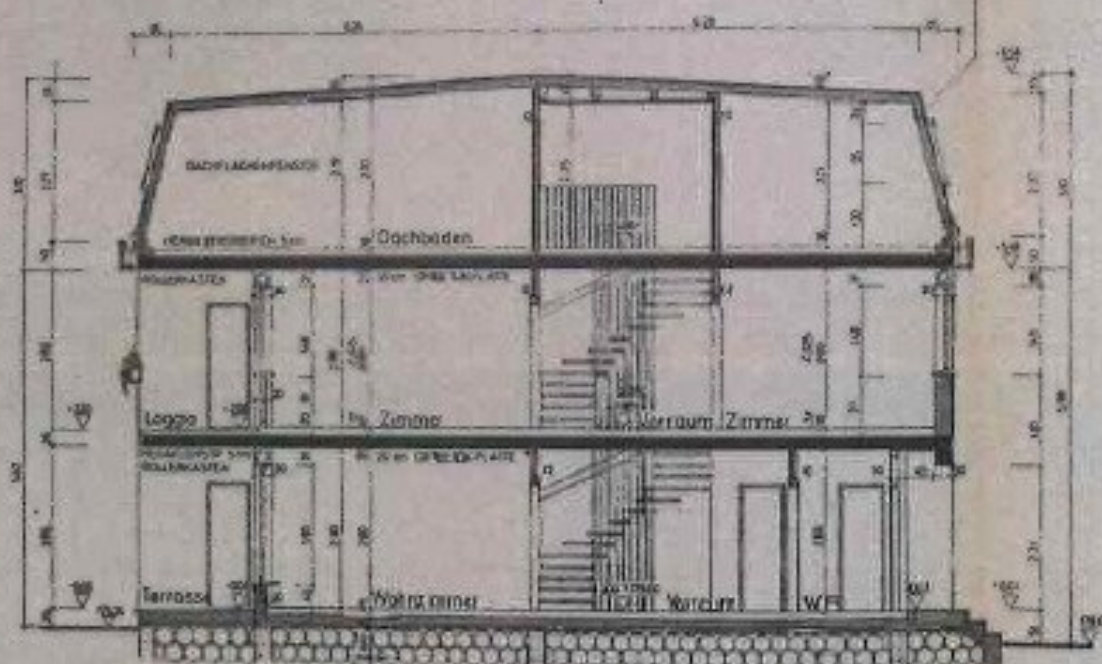
rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER

- 2. 10 cm Sandkies
- 1. 10 cm Dämmung
- 1. 10 cm Beton
- 1. 10 cm Estrich
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen

- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen

- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen

- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen
- 1. 10 cm Holzbohlen



SCHNITT A-A

Objektbeschreibung

Der Frühling kann kommen in Ihrem neuen Zuhause in Laxenburg, einem großzügigen, attraktiven Reihenhaus, welches keine Wünsche offen lässt.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen auf 3 Wohnebenen ein Wohngefühl der Extraklasse. Egal ob Sie auf der Suche nach einem Eigenheim für die große Familie sind oder das Objekt als Kombination von Wohnen und Arbeiten nutzen wollen– die insgesamt 7 Zimmer bieten Ihnen vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum.

Ein echtes Highlight ist die Kombination aus Garten, Loggia und Terrasse, die Ihnen zahlreiche Freiräume im Freien eröffnen. Sogar ein großer Grill ist im Garten errichtet. Die Innenausstattung besticht durch hochwertige Materialien wie Parkett- und Steinboden, die für eine elegante und zugleich pflegeleichte Atmosphäre sorgen. Die offene Wohnküche ist ein zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde und macht das Kochen zum Vergnügen. Für wohlige Wärme sorgt die Gas-Etagenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Zur Immobilie gehört auch eine Garage, die Ihnen komfortables und sicheres Parken garantiert. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit Ihrer Arbeitsstätte oder Freizeitziele.

Zusammenfassung der Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 190 m²
- **Zimmer:** 7 großzügige Räume
- **Bäder:** 2 moderne Badezimmer, komfortabel ausgestattet mit Badewanne und Dusche
- **Highlights der Ausstattung:** * Großzügige Freiflächen: Kombination aus Garten, Loggia, Westbalkon und Westterrasse, gemauerter Grill im Garten
 - Elegante Bodenbeläge: Hochwertiger Parkett- und Steinboden
 - Offene Wohnküche als idealer familiärer Treffpunkt

- Gasetagenheizung
- Inklusive eigener Garage für komfortables und sicheres Parken

Insgesamt ein sehr lebenswertes Haus mit viel Platz und Wohnqualität.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie! Zögern Sie nicht, uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch zu kontaktieren.

KOSTEN

einmalige Kosten

€ 379.900,00 Kaufpreis

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch (bis Juni 2026 entfällt dies bei Begründung des Hauptwohnsitzes)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% zzgl. 20% USt Vermittlungshonorar

Rechtlicher Hinweis: Ein Energieausweis sowie die detaillierte Übersicht der Nebenkosten nach österreichischem Recht (Kaufnebenkosten) sind derzeit in Ausarbeitung und werden in Kürze nachgereicht. Sämtliche rechtlichen Informationen gelten vorerst als ausständig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Höhere Schule <5.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap