

# Exklusive Dachgeschosswohnung mit 80m<sup>2</sup> Panorama-Terrasse nahe Schlosspark Laxenburg



**GOHN Immobilien**

## EXKLUSIVE DACHGESCHOSS WOHNUNG

2361 Laxenburg, nahe Schlosspark

**80 m<sup>2</sup>  
PANORAMA-  
TERRASSE**

**JETZT ANFRAGEN**

The advertisement features a collage of images. The top half shows a panoramic view of a terrace with a wooden pergola and a dining table, overlooking a residential area with red-tiled roofs under a cloudy sky. The bottom left shows a modern kitchen with dark cabinetry and a countertop. The bottom right shows a bathroom with a white sink and dark vanity. The GOHN Immobilien logo is in the top left corner, and a blue button with the text 'JETZT ANFRAGEN' is in the bottom right corner.

**Objektnummer: 1538/107**

**Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	391,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Matthias Gohn**

GOHN Immobilien GmbH  
In den Krautgärten 52a

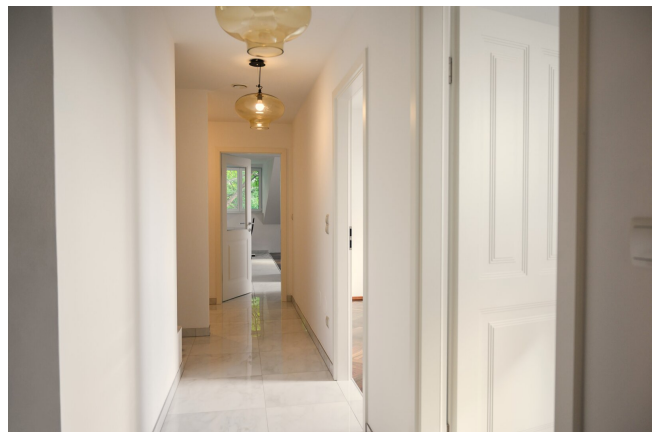








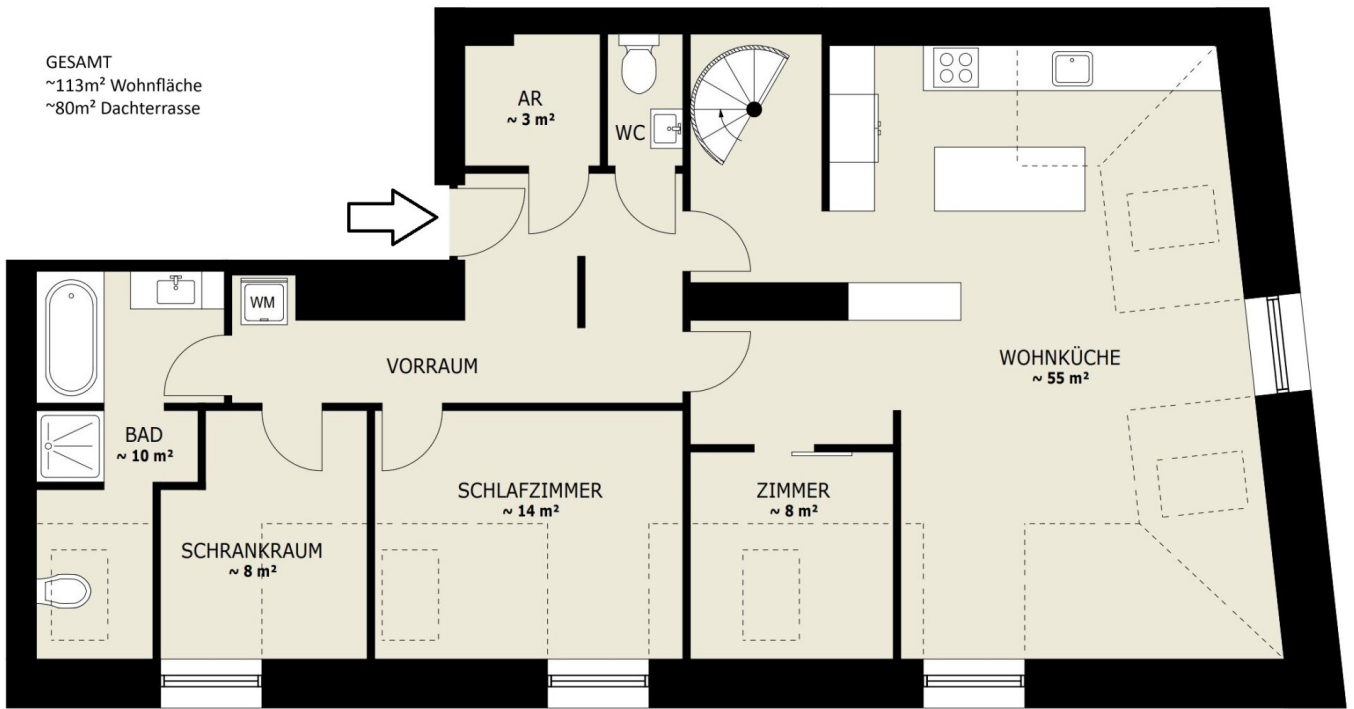


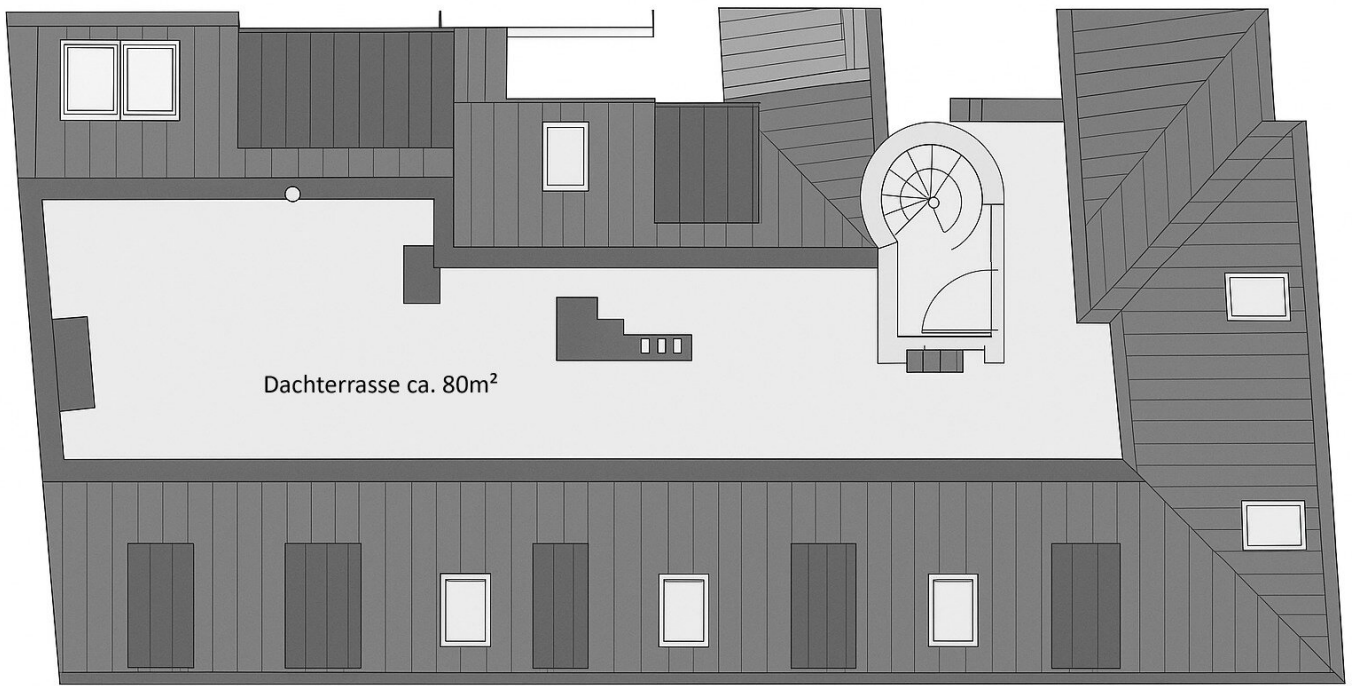






GESAMT  
~113m<sup>2</sup> Wohnfläche  
~80m<sup>2</sup> Dachterrasse





Dachterrasse ca. 80m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese außergewöhnliche **Dachgeschosswohnung** verbindet **exklusive Ausstattung**, **durchdachte Details** und eine unvergleichliche **Lage in Laxenburg**.

Auf **höchstem Niveau** geplant und mit viel Liebe zum Detail umgesetzt, bietet sie **Wohnqualität**, die keine Wünsche offenlässt.

## Wohnkomfort & Ausstattung

- **Heizung & Klima:** Angenehme Fußbodenheizung (Wolf-Gerät für Heizung & Warmwasser) sowie eine hochwertige **Samsung-Klimaanlage** mit drei Innengeräten sorgen zu jeder Jahreszeit für das perfekte Raumklima.
- **Fenster & Licht:** Großzügige **Velux-Dachflächenfenster** mit elektrischen Rollläden (Fernbedienung) sowie zusätzliche **Gaupenfenster mit Schallschutzverglasung** und elektrischer Steuerung bringen Licht und Ruhe zugleich.
- **Böden & Türen:** Edle **Feinsteinzeugfliesen in Marmoroptik (60x60 cm, glänzend)** kombiniert mit einem **Echtholz-Palisanderparkett** im eleganten Fischgrätmuster schaffen ein stilvolles Ambiente. **Design-Innentüren im „Hamburger Stil“** mit hochwertigen Drückergarnituren unterstreichen den gehobenen Charakter.
- **Technik:** Kaminanschluss im Wohnzimmer, Wohnraumlüftung, Gegensprechanlage mit Kamera, Türspion mit Foto-/Videoaufnahme sowie zahlreiche Steckdosen mit champagnerfarbenen Abdeckungen.

## Wellness-Badezimmer

Das Bad ist eine wahre Wohlfühloase:

- **Villeroy & Boch Badewanne Duo** für stimmungsvolle Abende und Entspannung vom stressigen Alltag
- **Großzügige Dusche** mit Echtglas-Tür, Polymer-Duschtasse und Hansgrohe Raindance Duschesystem (Regendusche & Handbrause)
- **Keramag Waschbecken** mit Unterschrank sowie **Villeroy & Boch Hängebidet**

- **Grohe Eurocube Armaturen** mit Thermostat und eleganten Details
- Waschmaschinen-/Trockneranschluss vorhanden

Das **WC von Villeroy & Boch** ist **separat** abgetrennt und bietet auch ein **Handwaschbecken**.

## Hochwertige Designküche

Die maßgefertigte **Häcker-Einbauküche** mit Hochglanz-Lackoberflächen (anthrazit metallic & weiß) und einer **Granitarbeitsplatte** überzeugt mit Funktionalität und Stil.

- **Geräteausstattung:** Bosch French-Door-Kühlschrank in Edelstahl, zwei neue Bosch/Blaupunkt-Backöfen (Mikro- & Dampffunktion), Bosch Induktionskochfeld mit Bratsensor, Miele-Geschirrspüler und leistungsstarker **Berbel-Dunstabzug mit Direktabluft**.
- Ergänzt wird die Küche durch eine **Dornbracht Profi-Armatur** mit Brausefunktion, Blanco Unterbauspüle und LED-Beleuchtung.

## Absolutes Highlight: die Dachterrasse

Das absolute Schmuckstück dieser Maisonette-Wohnung ist die knapp **80m<sup>2</sup> große Dachterrasse** mit **360°-Rundumblick** über Laxenburg bis zum Anninger und Schneeberg.

- **Massivholzdielen** aus **Diamantnuss**
- **Drei Pergolen** zur Beschattung
- **Biohort-Gerätehaus** in Metallausführung
- **Frostsicherer Wasseranschluss**, mehrfache Stromanschlüsse und stimmungsvolle Beleuchtung für genussvolle Abende

Hier genießen Sie Sonne, Weitblick und absolute Privatsphäre – ein einzigartiger Platz für entspannte Stunden und unvergessliche Momente.

-----  
**Nutzen Sie den 360° Rundgang für eine virtuelle Besichtigung:** <https://floorfy.com/tour/2437230>

-----

**AKTUELLE FÖRDERUNG DER REGIERUNG:**

**Ersparnis der Grundbuch- und Pfandrechtsgebühr in Höhe von bis zu 2,3% vom Kaufpreis - sparen Sie sich bis zu 10.000€ die nicht bezahlt werden müssen, wenn Sie einen Hauptwohnsitz anmelden.**

-----

***Im Kaufpreis inkludiert sind zusätzlich ein Abstellplatz im Innenhof der Liegenschaft sowie ein ebenerdiges Kellerabteil.***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.