

## Top sanierte 4-Zimmer-Gartenwohnung – ruhige Lage nahe Schlosspark Laxenburg



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2142/22252**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jänergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	25,00 m <sup>2</sup>
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	428.000,00 €
Betriebskosten:	188,15 €
USt.:	18,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

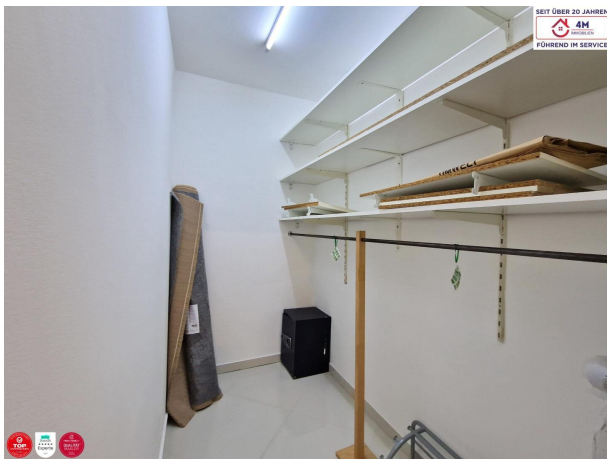


**Roham Loghmani BBA**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG







SEIT ÜBER 20 JAHREN  
**4M**  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



## Objektbeschreibung

3D Video: <https://my.matterport.com/show/?m=tXFYqPyJ7i>

Exklusive Gartenwohnung in Laxenburg – Wohnen zwischen Natur & Stadtnähe

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Gartenwohnung in Laxenburg. Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Lagen im Süden Wiens – perfekt für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

Großzügiges Wohnkonzept mit durchdachter Raumaufteilung

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit ca. 52 m<sup>2</sup>, die dank ihrer offenen Gestaltung und der Raumhöhe von 2,63 m ein besonders helles und angenehmes Wohngefühl schafft.

Die Wohnung verfügt über drei ruhig gelegene Schlafzimmer.

Schlafzimmer 1 überzeugt mit ca. 14 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem begehbaren Kleiderschrank (ca. 5 m<sup>2</sup>).

Zwei weitere Zimmer mit jeweils ca. 11 m<sup>2</sup> eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Der geräumige Vorraum (ca. 13 m<sup>2</sup>) bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum (ca. 2,2 m<sup>2</sup>) runden das Raumangebot optimal ab.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten mit ca. 21 m<sup>2</sup>, der zu entspannten Stunden im Freien, Familienzeit oder gemütlichen Abenden einlädt.

## Zustand & Bauqualität

Das Wohnhaus wurde 2019 umfassend generalsaniert und befindet sich in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand, der zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau garantiert.

## Ausstattung – modern & hochwertig

Helle, zeitlose Gestaltung

Weißer Fliesen in allen Wohnräumen

Raumhöhe 2,63 m

Hochwertige Einbauküche mit

Granit-Arbeitsflächen

Kochinsel

Induktionskochfeld

Dunstabzugshaube

Backofen & Mikrowelle

Lage – Lebensqualität pur

Diese Gartenwohnung liegt in einer der attraktivsten Wohngegenden von Laxenburg, eingebettet zwischen dem Schlosspark Laxenburg und dem Laxenburgteich. Die Umgebung bietet Ruhe, Grünflächen und ein hohes Maß an Lebensqualität – bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an Wien.

## Verkehrsanbindung

Buslinien 200 & 210 ? Wien Hauptbahnhof ca. 24 Minuten

Buslinie 215 ? Bahnhof Mödling

Bahnhof Mödling mit S1, S2, S3, S4 REX-Verbindungen

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit:

Herr Roham Loghmani unter der Telefonnummer +436642472877 oder per E-Mail unter [loghmani@4m-immo.at](mailto:loghmani@4m-immo.at) zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.250m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <500m  
Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap