

# Wohnen neben dem Schlosspark – hochwertig sanierte Neubauwohnung im Herzen von Laxenburg



**Objektnummer: 2142/22497**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,55
<b>Kaufpreis:</b>	205.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,78 €
<b>USt.:</b>	12,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

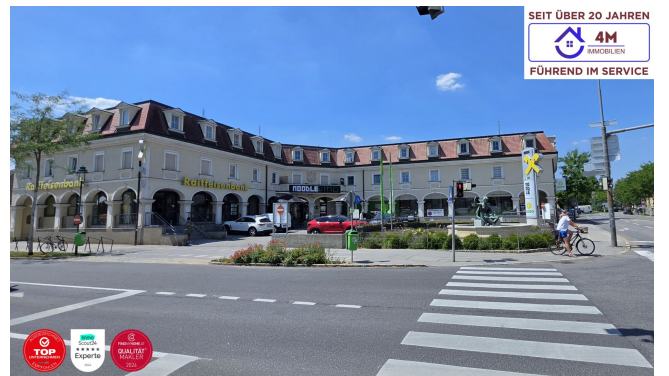
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

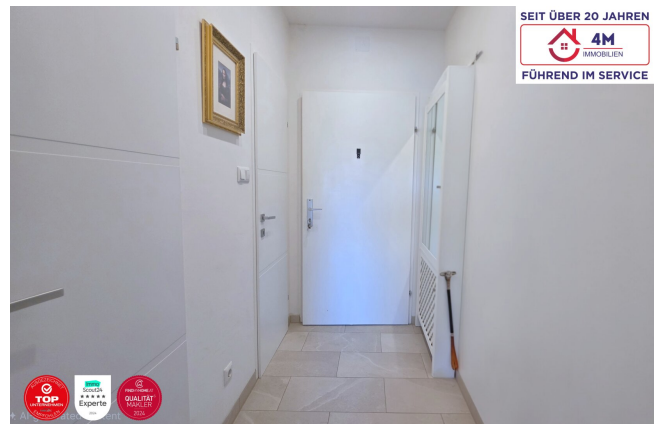
## Ihr Ansprechpartner



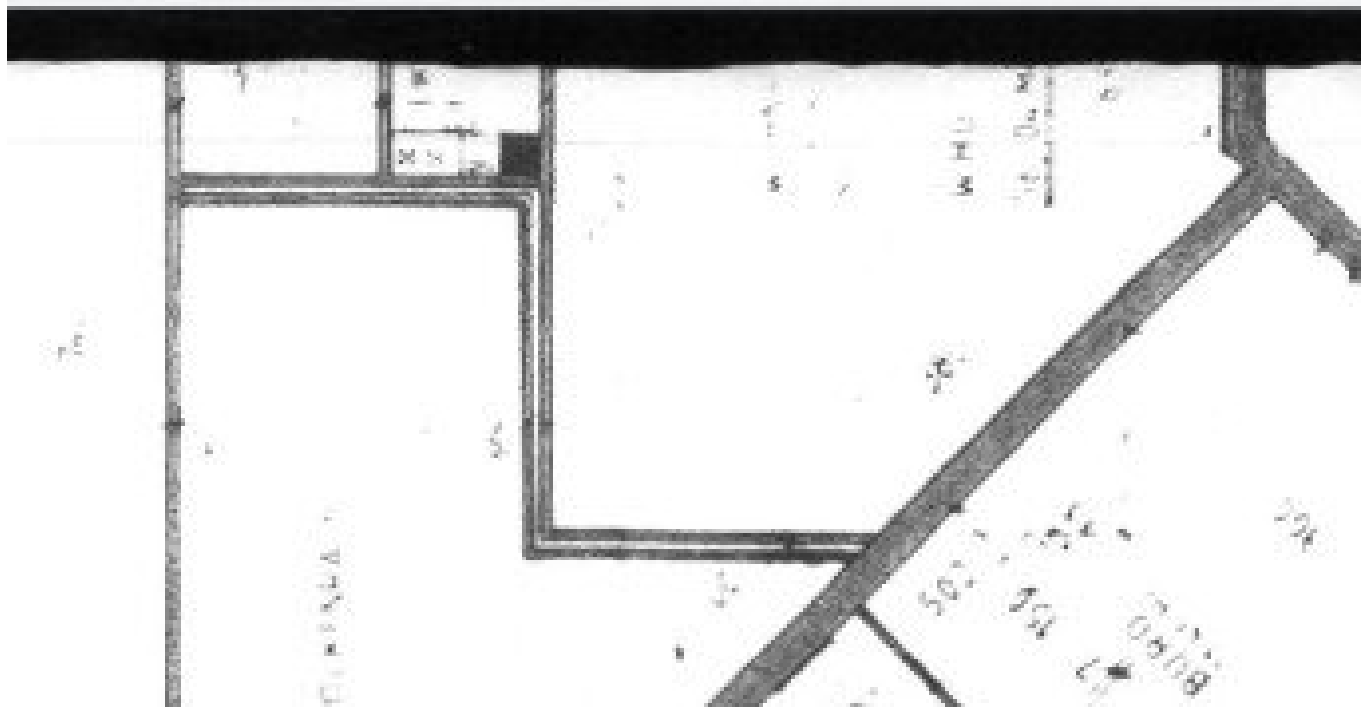
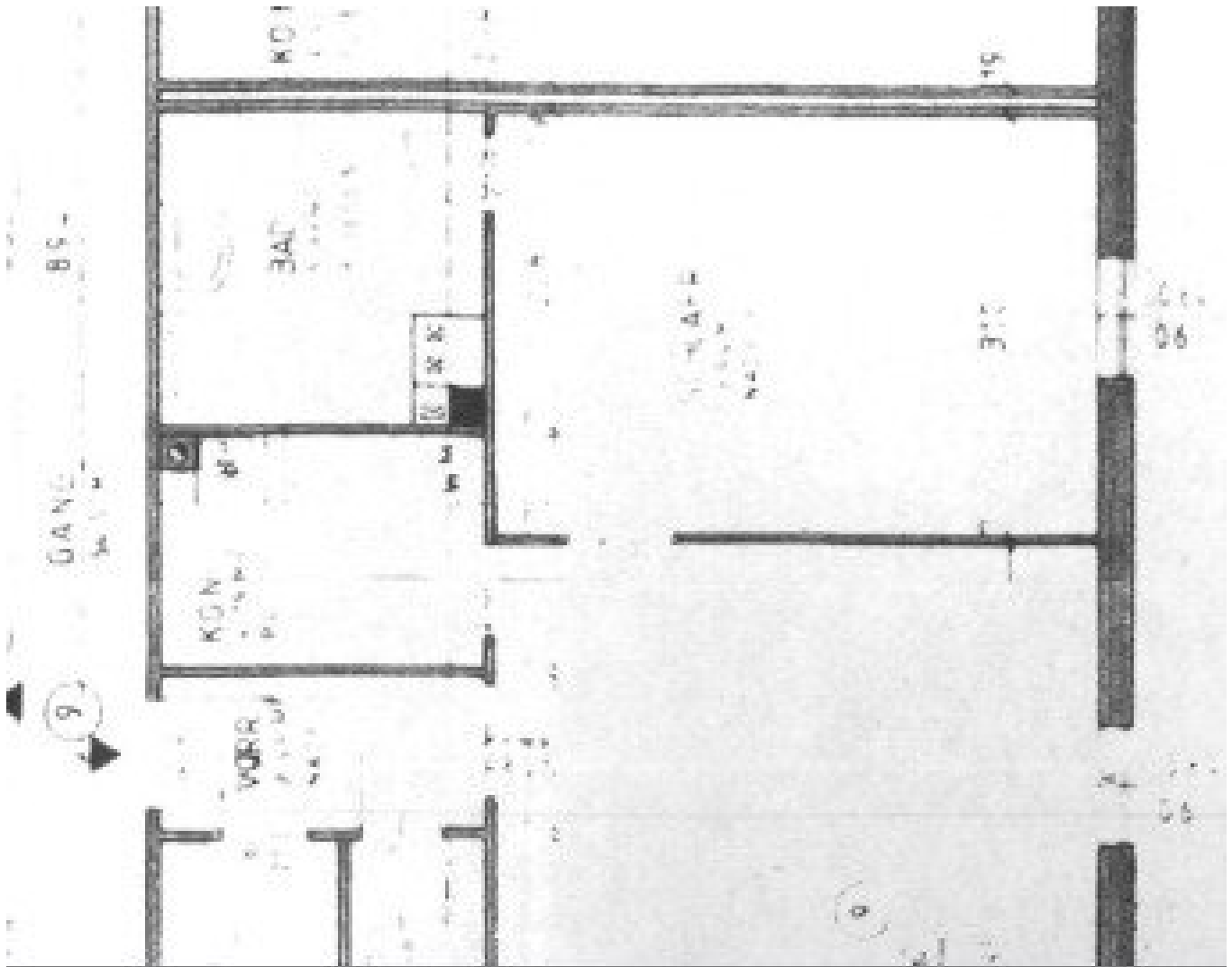
### Roham Loghmani BBA

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten









# Objektbeschreibung

**3D Video** <https://my.matterport.com/show/?m=zDQc7NCmBiY>

## **Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Traumlage von Laxenburg – direkt beim Schlosspark**

Direkt im Herzen von Laxenburg und nur wenige Schritte vom Schlosspark entfernt, verbindet diese Wohnung zentrale Lage, hohen Wohnkomfort und außergewöhnliche Lebensqualität.

Die Lage ist zweifellos eines der großen Highlights dieser Immobilie: Supermarkt, Bank, Restaurants, Cafés und ein beliebtes Eisgeschäft befinden sich praktisch direkt vor der Haustüre. Auch der wunderschöne **Schlosspark Laxenburg** ist nur wenige Schritte entfernt und bietet eine einzigartige Kombination aus Natur, Erholung und historischem Ambiente. Eine Wohnlage, die Alltag, Komfort und Lebensqualität perfekt miteinander verbindet.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine moderne, hochwertige Sanierung. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Die Küche ist separat angelegt und wurde hochwertig ausgestattet – ideal für alle, die eine klare Trennung zwischen Wohnen und Kochen schätzen.

Das Schlafzimmer präsentiert sich als angenehmer Rückzugsort mit ruhiger Wohnatmosphäre. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Das WC ist separat und bequem vom Vorraum aus begehbar. Zusätzlich steht im Vorraum ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, der wertvollen Stauraum schafft.

Ein weiterer Vorteil: Ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage kann optional um **€ 15.000,-** erworben werden. Gerade in dieser zentralen Lage stellt dies einen erheblichen Komfortgewinn dar.

Die monatliche Vorschreibung beträgt laut Vorschreibung 06/2026 insgesamt **€ 232,87 brutto**, bestehend aus Betriebskostenkonto und Reparaturrücklage. Der Energieausweis weist einen **HWB von 55 kWh/m<sup>2</sup>a** sowie einen **fGEE von 2,55** aus.

Das Gebäude wurde laufend betreut; laut Protokoll der Eigentümerversammlung 2025 wurden unter anderem die allgemeine elektrische Anlage in Garage und Stiegenhaus saniert sowie das Stiegenhaus revitalisiert.

## **Highlights auf einen Blick**

- Begehrte Lage in 2361 Laxenburg

- Direkt neben Supermarkt, Bank, Gastronomie
- Schlosspark Laxenburg in unmittelbarer Nähe

2. Stock in gepflegtem Neubauhaus, Baujahr 1984

- Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung
- Großzügiges Wohnzimmer
- Separate, hochwertige Küche
- Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsbereich
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC vom Vorraum aus begehbar
- Praktischer Abstellraum im Vorraum
- Tiefgaragenstellplatz optional um € 15.000,–

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen auf Anfrage per E-Mail zu.

Für Rückfragen oder Besichtigungstermine steht Ihnen jederzeit

Herr Roham Loghmani unter

? **+43 664 2472877** oder

?? **loghmani@4m-immo.at**

zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap