

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



Objektnummer: 1996/147

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jänergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,00 m²
Nutzfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	21,00 m²
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 105,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	188,15 €
USt.:	18,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Uston Deborah

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

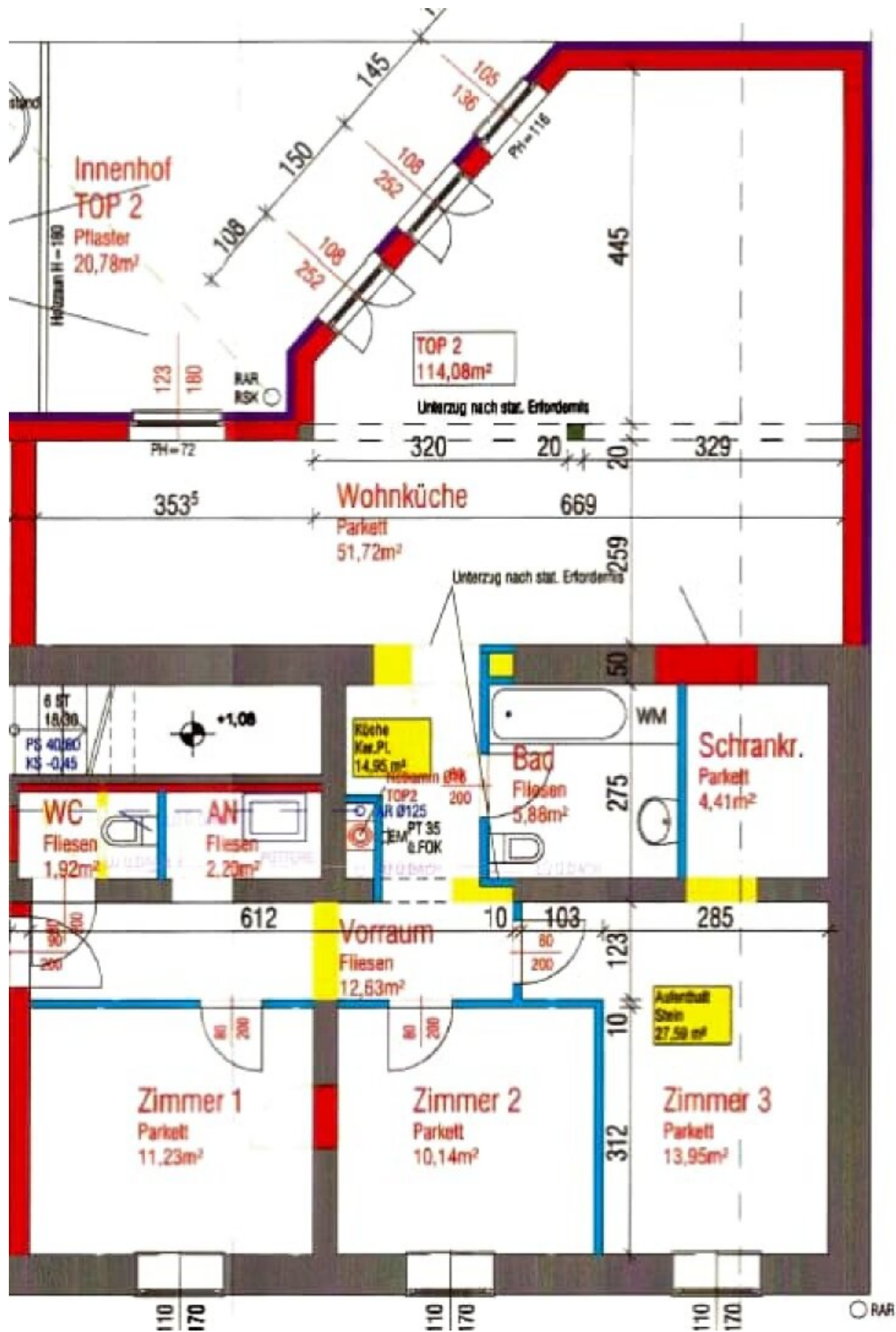
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

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 m², 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 m² Wohnfläche sowie einem begehbaren Kleiderschrank (ca. 5 m²).

Zwei weitere Zimmer mit jeweils ca. 11 m² eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Der geräumige Vorraum (ca. 13 m²) 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 m²) runden das Raumangebot optimal ab.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten mit ca. 21 m², 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

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Senden Sie jetzt Ihre Individuelle Anfrage über den folgenden Link. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Individuelle Anfrage senden](https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://isg-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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