

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



Objektnummer: 1996/149

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herzog Albrecht-Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1984
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	 C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	 E 2,55
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	124,78 €
USt.:	12,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Uston Deborah

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +436602885383

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







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.

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
- 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 um € 15.000,–

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <4.250m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <7.750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap