Sonnige 3-Zimmer-Mietwohnung mit südseitiger Loggia und Grünblick



Hausansicht

Objektnummer: 960/75493

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,34 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Gesamtmiete	1.375,87 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.359,88 €
Betriebskosten:	159,88 €
USt.:	15,99 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alain Zeiler

s REAL - Mödling

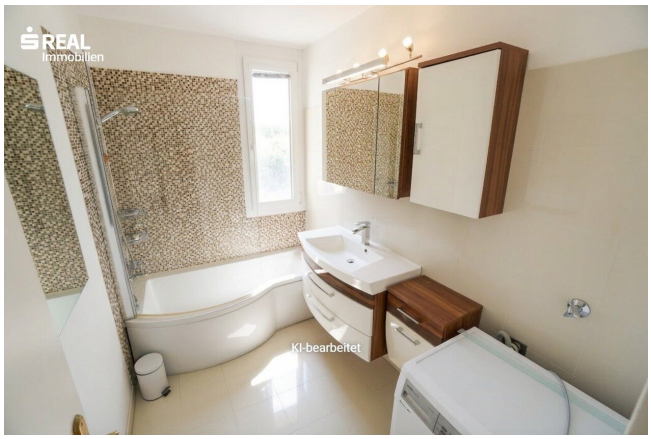

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

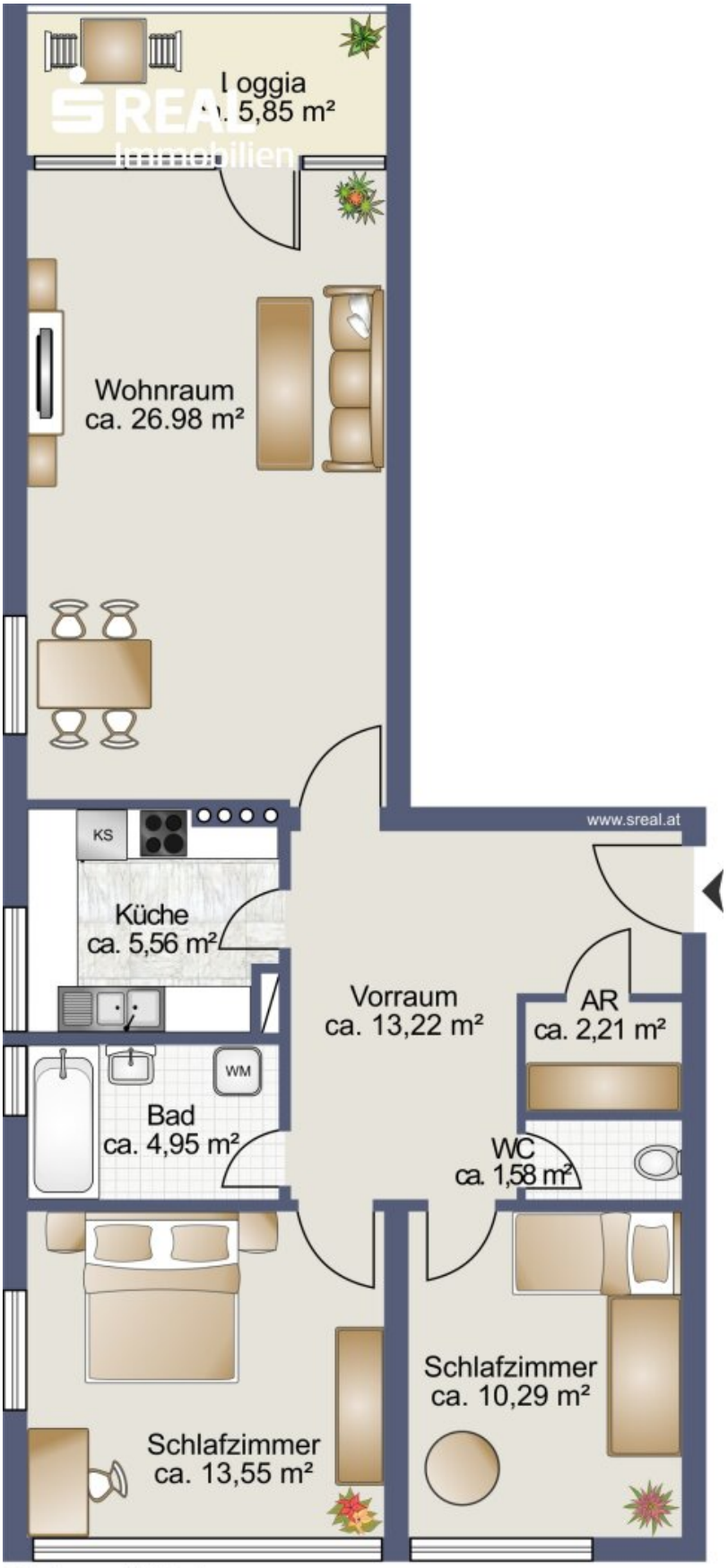

REAL
Immobilien
KI-bearbeitet


REAL
Immobilien
KI-bearbeitet


REAL
Immobilien
KI-bearbeitet


REAL
Immobilien
KI-bearbeitet


REAL
Immobilien
KI-bearbeitet



Skizze Wohnung

Objektbeschreibung

Wohnen mit viel Licht und einem schönen Blick ins Grüne

Diese gepflegte und gut geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** bietet auf rund **80 m² Wohnfläche** ein angenehmes Zuhause für Singles, Paare oder eine kleine Familie.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses** aus dem Jahr 1973 und ist **bequem mit dem Lift erreichbar.** Das Wohnhaus wurde **2012 komplett thermisch saniert** - das sorgt für niedrige Heizkosten. Die praktische Raumaufteilung, die **helle Wohnatmosphäre** und die **südseitig ausgerichtete Loggia** mit schönem **Blick ins Grüne** machen diese Wohnung zu einem besonders angenehmen Zuhause.

Großzügiger Wohnbereich mit sonniger Loggia

Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohn- und Esszimmer. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **südseitige Loggia**, die mit ihrem schönen Grünblick einen wunderbaren Platz zum Entspannen bietet. Ob beim Frühstück, bei einem guten Buch oder beim gemütlichen Ausklang des Tages – hier lassen sich die angenehme Wohnlage und stimmungsvolle Sonnenuntergänge besonders genießen.

Die vorhandene Möblierung bietet eine gute Grundlage für einen unkomplizierten Einzug und kann von den zukünftigen Mietern übernommen werden.

Praktische Raumaufteilung

Der großzügige Vorraum mit Abstellraum empfängt Sie mit viel Platz und bietet ausreichend Raum für Garderobe und persönliche Gegenstände.

Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Damit bietet die Wohnung auch die Möglichkeit, Wohnen und Homeoffice komfortabel miteinander zu verbinden.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem **gepflegten Zustand** und vermittelt bereits beim Betreten eine angenehme Wohnatmosphäre.

Gepflegte Küche mit viel Stauraum

Die separate Küche ist funktional gestaltet, bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum und ist

durch das Fenster hell und freundlich.

Modern gestaltetes Badezimmer

Das Badezimmer präsentiert sich modern und gepflegt. Es verfügt über eine Badewanne mit integrierter Duschmöglichkeit, ein Waschbecken mit Waschtischunterschrank sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Das Fenster sorgt für natürliche Belichtung und eine angenehme Atmosphäre.

Weitere Ausstattung

- ca. **80 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- großzügiger Vorraum
- helles Wohn- und Esszimmer
- **südseitige Loggia mit Grünblick**
- separate Küche mit Einbauküche
- modernes, gepflegtes Badezimmer
- teilmöbliert
- gepflegter Gesamtzustand
- 2. Obergeschoss
- **Lift**

- Hauszentralheizung

- Kellerabteil

Ein weiterer Vorteil ist die **Erreichbarkeit der Wohnung ohne Stiegen od. Treppen** bewältigen zu müssen und die Möglichkeit, als Anwohner eine **kostenfreie Parkmöglichkeit zu nutzen**. Damit steht Bewohnern eine praktische Parkmöglichkeit in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Lage

Laxenburg zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen südlich von Wien und verbindet die Vorzüge einer ruhigen, grünen Umgebung mit einer guten Infrastruktur. Der berühmte **Schlosspark Laxenburg** und die weitläufigen Grünflächen der Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung und Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

Durch die Nähe zu Mödling, Baden und Wien eignet sich die Lage auch hervorragend für Berufstätige, die eine angenehme Wohnumgebung mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte verbinden möchten.

Mietkonditionen

Hauptmiete: € 1.200,--

Betriebskosten: € 159,88

USt.: € 15,99

Gesamtmiete: € 1.375,87

Dem Mieter wird ein auf **5 Jahre befristeter Mietvertrag** angeboten.

Als **Kaution** sind **pauschal € 4.500,--** zu hinterlegen.

Für die vorhandene Teilmöblierung wird eine **Ablöse in Höhe von € 2.000,–** erwartet.

Die **Heiz- und Warmwasserkosten** betrugen zuletzt **€ 37,10 im Monat** und werden jährlich verbrauchsabhängig neu abgerechnet.

Fazit

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Wohnatmosphäre, die großzügige Raumaufteilung und die sonnige, südseitige Loggia mit schönem Blick ins Grüne.

Die angenehme Wohnlage in Laxenburg, der Lift, das vorhandene Kellerabteil sowie die Möglichkeit einer kostenfreien Parkmöglichkeit für Anwohner runden das attraktive Gesamtpaket ab.

Ein Zuhause für alle, die Wert auf großzügiges Wohnen, Ruhe und Lebensqualität in einer der beliebtesten Gemeinden südlich von Wien legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Detailinformationen.

Hinweis zu den Abbildungen: Die Fotos wurden durch KI bearbeitet (Belichtung, Entfernung div. Gegenstände).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.