Kompaktes Wohnglück in herrschaftlicher Umgebung



Objektnummer: 7485/308

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herzog Albrecht-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Sonstige Kosten:	63,00 €
Provisionsangabe:	

5.724,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09








A+++






Raiffeisenbank




SCHLAFZIMMER
WOHNZIMMER
WM
BAD
KÜCHE
VORRAUM
WC
AR

Objektbeschreibung

Wohnen, wo Geschichte auf Lebensqualität trifft

Mitten im charmanten Ortskern von Laxenburg wartet diese gepflegte Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung auf Menschen, die kurze Wege, ein besonderes Umfeld und die Nähe zu Wien schätzen.

Mit einem geräumigen Wohnzimmer und Schlafzimmer bietet die Wohnung im ersten Stock einen angenehm kompakten Rückzugsort. Eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Wohnung wird möbliert übergeben und ist sofort beziehbar. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum ergänzt das Angebot.

Schon beim Verlassen des Hauses zeigt sich die außergewöhnliche Qualität dieser Adresse. Der Schlosspark Laxenburg liegt beinahe vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, Laufrunden und erholsamen Stunden im Grünen ein. Die Geschichte der ehemaligen kaiserlichen Sommerresidenz reicht bis ins 13. Jahrhundert zurück. Maria Theresia prägte die Schlossanlage ebenso wie Kaiser Franz, unter dem die romantische Franzensburg entstand. Auch Kaiser Franz Joseph und Elisabeth verbrachten hier ihre Flitterwochen. Heute zählt der rund 280 Hektar große Schlosspark mit seinem Schlossteich und der Franzensburg zu den bedeutendsten historischen Gartenanlagen Europas.

Trotz dieses beinahe herrschaftlichen Ambientes bleibt der Alltag angenehm unkompliziert. Ein ADEG Supermarkt, ein Restaurant und die Raiffeisenbank befinden sich im gleichen Haus. Arzt und Apotheke befinden sich nur etwa 150 Meter entfernt, Kindergarten, Schule, Bank, Post und Bushaltestelle sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Der Bahnhof Laxenburg-Biedermannsdorf liegt rund einen Kilometer entfernt, der nächste Autobahnanschluss nur etwa 1,5 Kilometer. Damit erreicht man Wien mit dem Auto – abhängig von Verkehr und Ziel – üblicherweise in etwa 25 bis 35 Minuten. Auch für die Freizeit ist die Lage ideal: Neben dem Schlosspark, dem Badeteich, dem Waldbad und den örtlichen Tennis- und Sportangeboten sind der Golfclub Guntramsdorf und der Golfclub Leopoldsdorf in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Diese Wohnung verbindet einen überschaubaren, gut nutzbaren Grundriss mit einer Lage, die weit mehr als eine Adresse bietet: Sie erzählt von kaiserlicher Geschichte, von Natur vor der Haustür und von einem entspannten Zuhause in unmittelbarer Nähe zur Großstadt.

Immobilie besichtigen? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Immobilien kaufen und verkaufen? bettercallraoul

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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