WOHNEN, WO ANDERE IHRE FREIZEIT VERBRINGEN - LAXENBURG



Objektnummer: 4356/602

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	84,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,30 m²
Kaufpreis:	278.900,00 €
Kaufpreis / m²:	2.810,93 €
Betriebskosten:	268,19 €
USt.:	26,82 €

Provisionsangabe:

10.040,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 664 103 60 05


SIEMENS
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


KLEIN, FEIN,
IHR EIGENES REICH.
14:00
Nach dem Kindergarten. Ankommen, spielen und einfach Kind sein.


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
KI-Rekonstruktion – digital entmöbliert


ZEIT FÜR
NEUE IDEEN.
15:00
Hausaufgaben, kleine Projekte
und große Träume.


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


19:00
GEMEINSAM ANKOMMEN.
Abendessen, Gespräche und ein Zuhause mit Raum für Familienzeit.
Und morgen? Ein Alltag mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.
4-Zimmer-Wohnung in Laxenburg | Loggia | Garage | Nähe Schlosspark
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
VIRTUELLES STAGING


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


ZEIT FÜR UNS.
DER TAG KLINGT AUS.
20:00
Kleine Routinen.
Große Momente.


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


ZEIT FÜR
ZWEISAMKEIT.
22:00
Gemeinsam zur Ruhe kommen.
Die schönsten Geschichten
gehen hier weiter.


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


MEINE FAMILIE
ZIEHT NACH LAXENBURG.
Mehr Raum. Mehr Nähe. Mehr Zuhause.
Ein neues Kapitel zwischen Schlosspark, kurzen Wegen und Familienmomenten.
4-Zimmer-Wohnung | Loggia | Garage | Nähe Schlosspark Laxenburg
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
VIRTUELLES STAGING


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


real good living
REAL ESTATE SERVICES
17:00
WOHNUNG MIT MEHRWERT.
Die Kinder noch austoben lassen.
Den Feierabend im Schlosspark Laxenburg genießen.
4-Zimmer-Wohnung in Laxenburg | Loggia | Garage | Nähe Schlosspark
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
VISUALISIERUNG

GRUNDRISS | BESTAND



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

Schematische Darstellung · Innenwände als Trennwände gemäß Angaben dargestellt · Nicht maßstäblich

UMBAU- UND EINRICHTUNGSVORSCHLAG

Großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich



Entwurf: Entfernung ausschließlich der als nichttragend angegebenen Trennwände im Wohn-Ess-Küchenbereich.

Schematischer Vorschlag · Wandaufbau und Umsetzbarkeit vor Ausführung fachlich prüfen · Nicht maßstäblich

© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

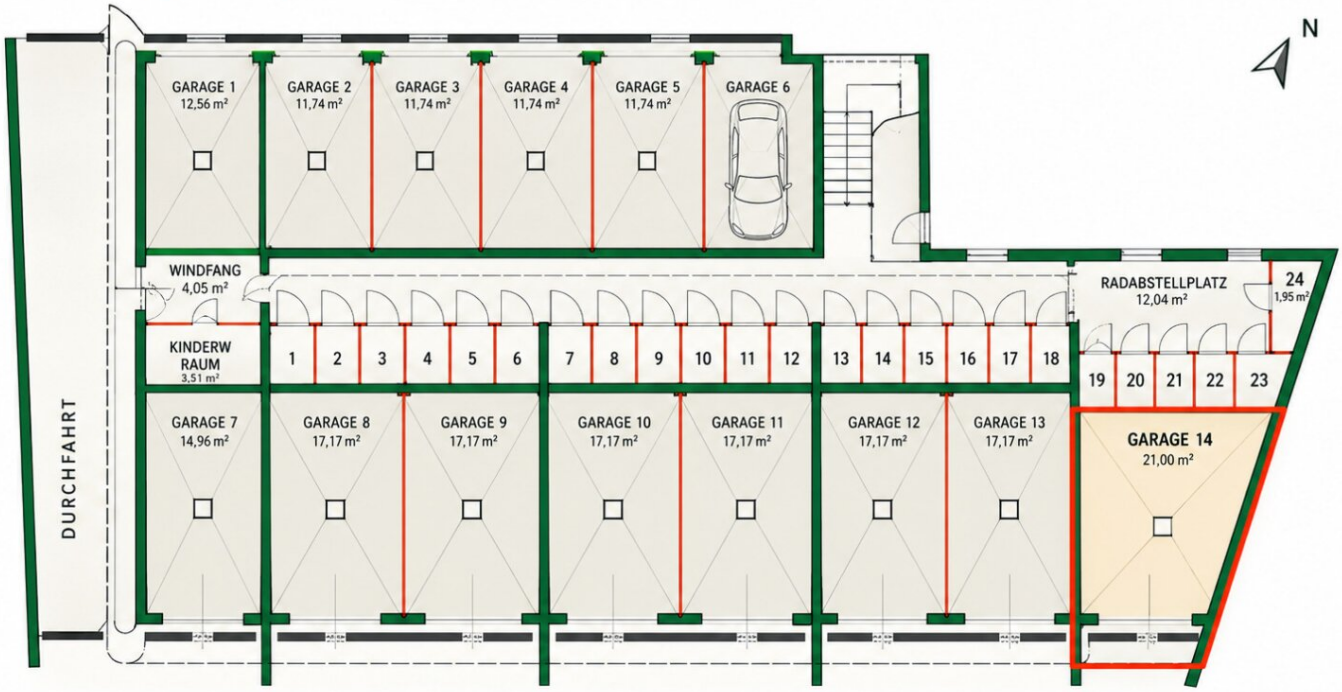
GARAGENPLAN

Garage 14 | ca. 21,00 m²

Geräumige Einzelgarage
Ca. 21,00 m² mit viel Platz

Gute Lage
Praktische Lage innerhalb des Garagenkomplexes

Komfortabel nutzbar
Übersichtliche Zufahrt und solide Zugänglichkeit



Planskizze – Angaben ohne Gewähr.
Diese Darstellung ist schematisch und dient ausschließlich zur Veranschaulichung. Abweichungen gegenüber Naturmaß und tatsächlicher Ausführung sind möglich.

© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

Objektbeschreibung

LAXENBURG – 4 ZIMMER, LOGGIA UND EIGENE GARAGE

Diese Wohnung überzeugt vor allem durch ihre **vielseitige Nutzbarkeit, den zusätzlichen Außenbereich und die eigene Garage**.

Vier Zimmer bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensmodelle – ob für Paare, Familien, Homeoffice oder Gäste. Die ca. 9,45 m² große Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen geschützten Platz zum Entspannen. Die eigene Garage ist bereits im Kaufpreis enthalten und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

WARUM DIESE WOHNUNG?

- **4 Zimmer auf kompakter, gut nutzbarer Wohnfläche**
- **ca. 9,45 m² Loggia** als zusätzlicher Außenbereich
- **eigene Garage inklusive**
- flexible Nutzung für **Familie, Paar, Homeoffice oder Gäste**
- eigener Abstellraum und praktische Nebenflächen
- geeignet für **Eigennutzer ebenso wie für Anleger**
- attraktiver Kaufpreis von **€ 278.900 inklusive Garage**

Gerade die Kombination aus vier Zimmern, Außenbereich und Garage macht diese Wohnung zu einem interessanten Gesamtpaket.

WARUM DER BEZIRK MÖDLING?

Der Bezirk Mödling zählt zu den gefragtesten Wohnregionen südlich von Wien.

- hohe Lebensqualität
- sehr gute Infrastruktur
- Nähe zu Wien
- gute regionale Verkehrsanbindung
- zahlreiche Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen
- Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung
- vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote
- langfristig attraktive Wohnregion für Eigennutzer und Mieter

Gerade für Menschen, die **grüner und ruhiger wohnen möchten, aber Wien weiterhin gut erreichen wollen**, ist der Bezirk Mödling besonders interessant.

WARUM LAXENBURG?

Laxenburg bietet eine Wohnqualität, die weit über die reine Nähe zu Wien hinausgeht.

Laxenburg verbindet **historischen Charme, Natur, Freizeit und eine sehr gute Anbindung an Wien**. Der bekannte Schlosspark, weitläufige Grünflächen, Gastronomie, gute Nahversorgung und ein gepflegtes Wohnumfeld schaffen eine besonders hohe Lebensqualität.

Auch langfristig ist der Standort interessant: Der aktuelle **LAGEPROFI-Wertsteigerungsindex** liegt für Laxenburg bei **8,13 von 10 Punkten** und damit über dem Bezirk Mödling mit **7,67 Punkten** sowie deutlich über dem niederösterreichischen Vergleichswert von **4,08 Punkten**.

Damit bietet Laxenburg sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger **attraktive Voraussetzungen und überdurchschnittliches Entwicklungspotenzial**.

AUCH FÜR ANLEGER INTERESSANT

Vier-Zimmer-Wohnungen sprechen eine breite Zielgruppe an – von Familien über Paare mit Homeoffice-Bedarf bis zu Menschen, die bewusst im südlichen Wiener Umland wohnen möchten.

Die Kombination aus **4 Zimmern, Loggia, eigener Garage und der gefragten Lage in Laxenburg im Bezirk Mödling** schafft gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit. Zusammen mit der positiven Standortprognose ergibt sich damit auch aus Anlegersicht ein interessantes Gesamtpaket.

Bei marktgerechter Vermietung erscheint für die **Wohnung inklusive Garage ein monatlicher Hauptmietzins von ca. € 1.050 exklusive Betriebskosten** realistisch. Bezogen auf den Kaufpreis von **€ 278.900** entspricht dies einer möglichen **Bruttorendite von rund 4,5 % p.a.**

Unverbindliche Markteinschätzung; tatsä

KAUFPREIS € 278.900 inklusive Garage

EXKLUSIVER BONUS FÜR KÄUFER

Beim Erwerb dieser Wohnung erhalten Sie eine

kostenlose 1-stündige Architektur- und Einrichtungsberatung

mit **Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zanoni**

zur individuellen Gestaltung und optimalen Nutzung Ihrer neuen Wohnung.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

DI Architektur Ljupka Zanoni

Immobilienberaterin

Real Good Living Real Estate Services GmbH

Telefon: +43 664 103 6005

E-Mail: l.zanoni@realgoodliving.at

Alle Angaben erfolgen auf Basis der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wohnfläche

Loggia

Keller

Garage

GESAMT

Kaufpreis: € 278.900

Preis je gewichteter Fläche inkl. Garage: ca. **€ 2.811/m²**

Gewichtete Fläche ohne Garage: ca. **88,72 m²**

Preis je gewichteter Fläche ohne Garage: ca. **€ 3.144/m²**

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Höhere Schule <5.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap