Traumhafte 4-Zimmer-Gartenwohnung nahe Schloss Laxenburg



Objektnummer: 2464/136

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jägergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,00 m²
Nutzfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	21,00 m²
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 105,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	188,15 €
USt.:	18,82 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Amirfarhang Nemati















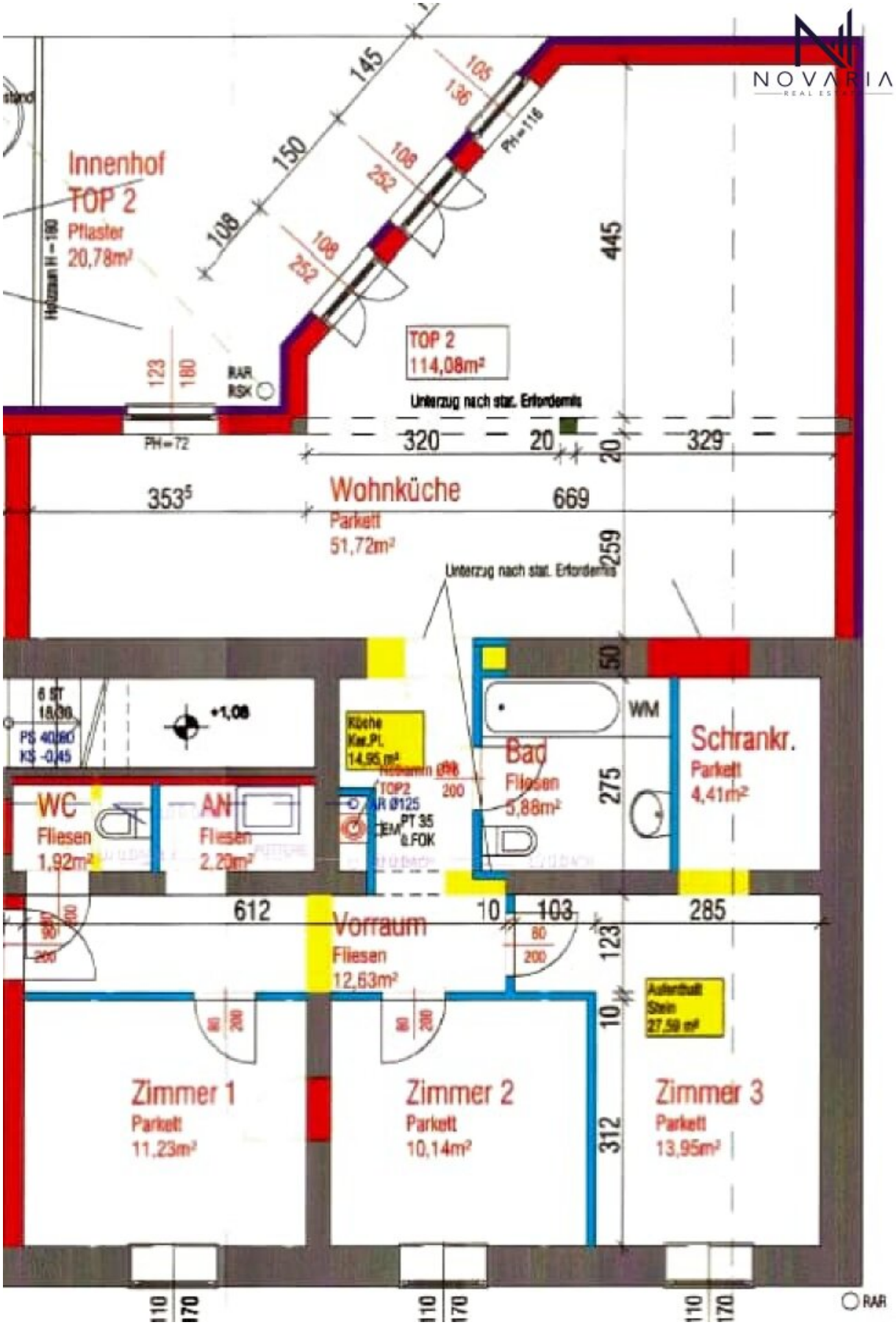








NOVARIA
REAL ESTATE


Innenhof
TOP 2
Pflaster
20,78m²
TOP 2
114,08m²
Unterzug nach stat. Erfordernis
Wohnküche
Parkett
51,72m²
Unterzug nach stat. Erfordernis
WC
Fliesen
1,92m²
AN
Fliesen
2,29m²
Bad
Fliesen
5,88m²
WM
Schrankr.
Parkett
4,41m²
Vorraum
Fliesen
12,63m²
Zimmer 1
Parkett
11,23m²
Zimmer 2
Parkett
10,14m²
Zimmer 3
Parkett
13,95m²
RAR

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

Weiße 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

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