# Laxenburg. Mehr Platz für alles, was Ihnen wichtig ist.




**Objektnummer: 7660**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Reiheneckhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2361 Laxenburg |
| **Baujahr:** | 1985 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 195,31 m² |
| **Nutzfläche:** | 205,37 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 40,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 70,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,51 |
| **Kaufpreis:** | 649.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 234,44 € |
| **Heizkosten:** | 285,00 € |
| **USt.:** | 80,44 € |

**Provisionsangabe:**

23.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Gruber**


Terrasse mit Gartenblick
FERMOSO | LAXENBURG
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


Hausansicht hinter Hecke
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso


Garten mit Trittplatten
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso


Weintrauben am Spalier
FERMOSO | LAXENBURG
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


Terrasse im Grünen
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso


Wohn- und Essbereich
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso


Schlaf- und Arbeitszimmer
FERMOSO | LAXENBURG
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


Überdachte Terrasse
fermoso


Wohnbereich mit Waldmotiv
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso


Eingangsbereich mit Treppe
FERMOSO | LAXENBURG
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


Gemütlicher Sitzbereich
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso


Badezimmer mit Eckwanne
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso


Kachelofen mit Keramik
FERMOSO | LAXENBURG
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


Hauseingang mit Grün
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso


Hauseingang mit Vorgarten
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso


Hausansicht mit Zufahrt
FERMOSO | LAXENBURG
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


Begrünter Balkon
fermoso


Küche mit Holzfronten
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso

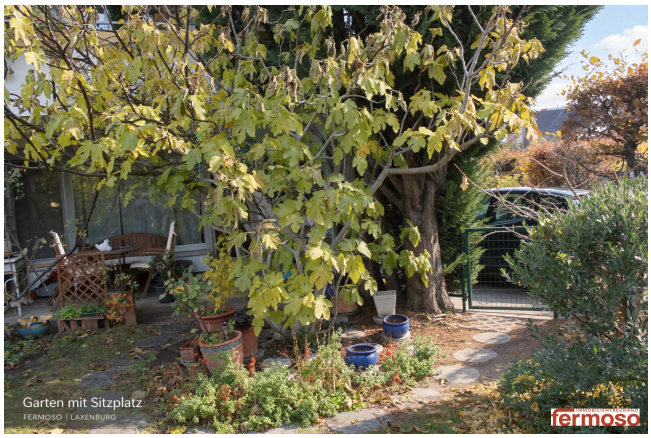

Flur mit Stauraum
FERMOSO | LAXENBURG
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


Schlafzimmer mit Holzbett
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso


Treppenaufgang mit Holzstufen
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso

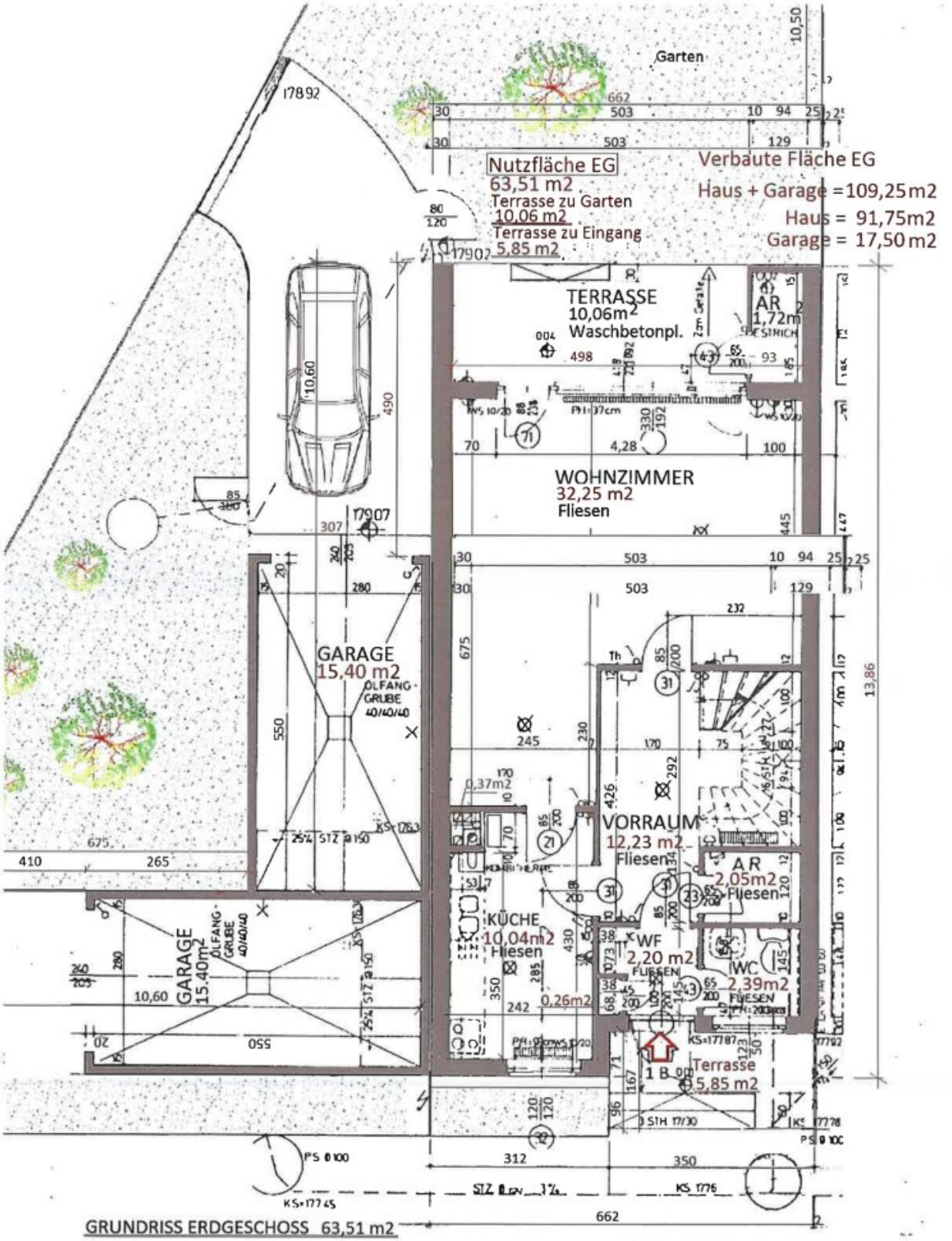

Zimmer mit Bücherregal
FERMOSO | LAXENBURG
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


Grüne Fensteransicht
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso


Garten mit Sitzplatz
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso


Wohnbereich mit Klavier
FERMOSO | LAXENBURG
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


Wohnzimmer mit Stiege
FERMOSO | LAXENBURG
fermoso

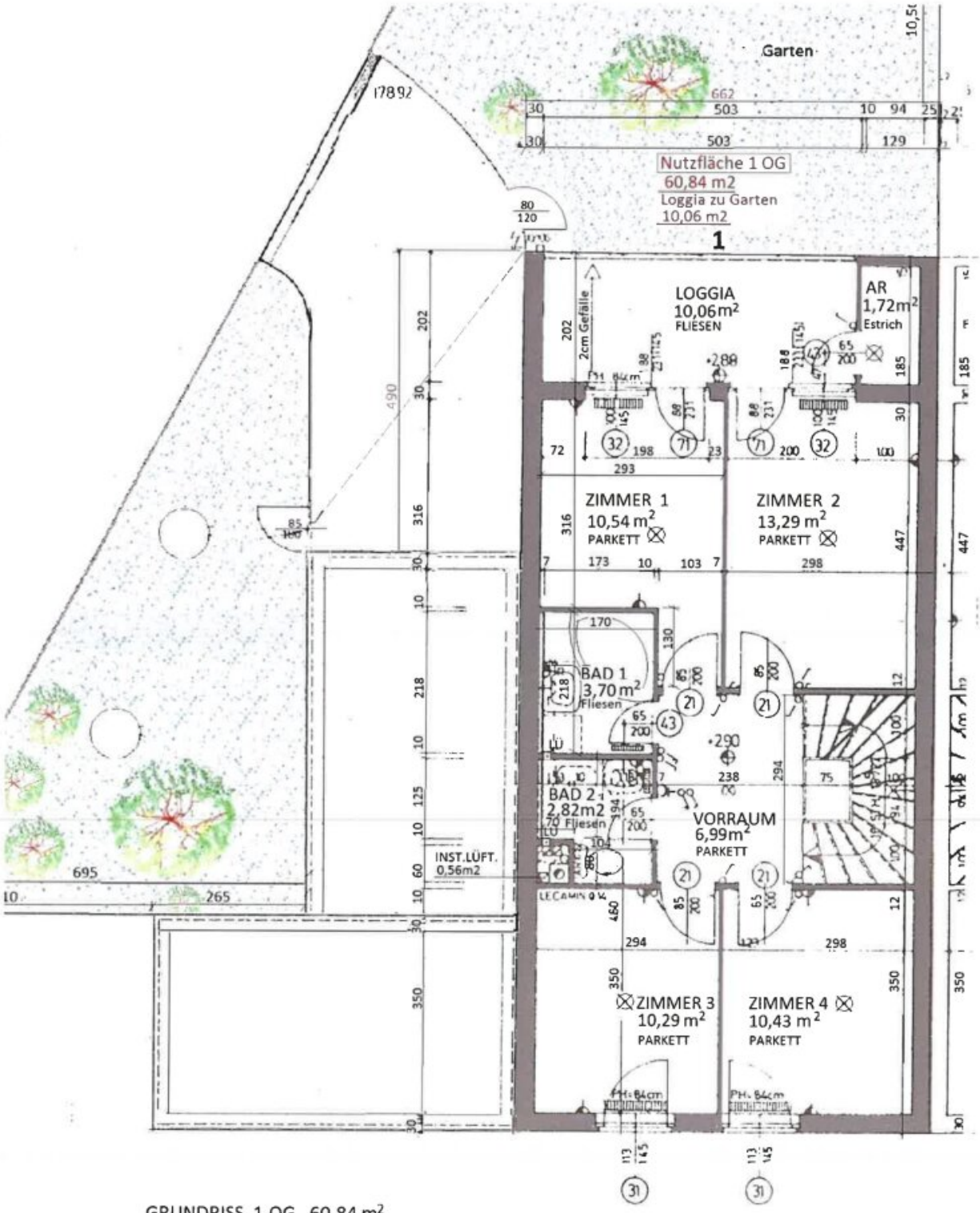



GRUNDRISS ERDGESCHOSS 63,51 m2

2361 LAXENBURG, HERBERT RAUCH GASSE 1 B
EZ 635 GB 16117 Laxenburg

EG = 63,51 m2

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

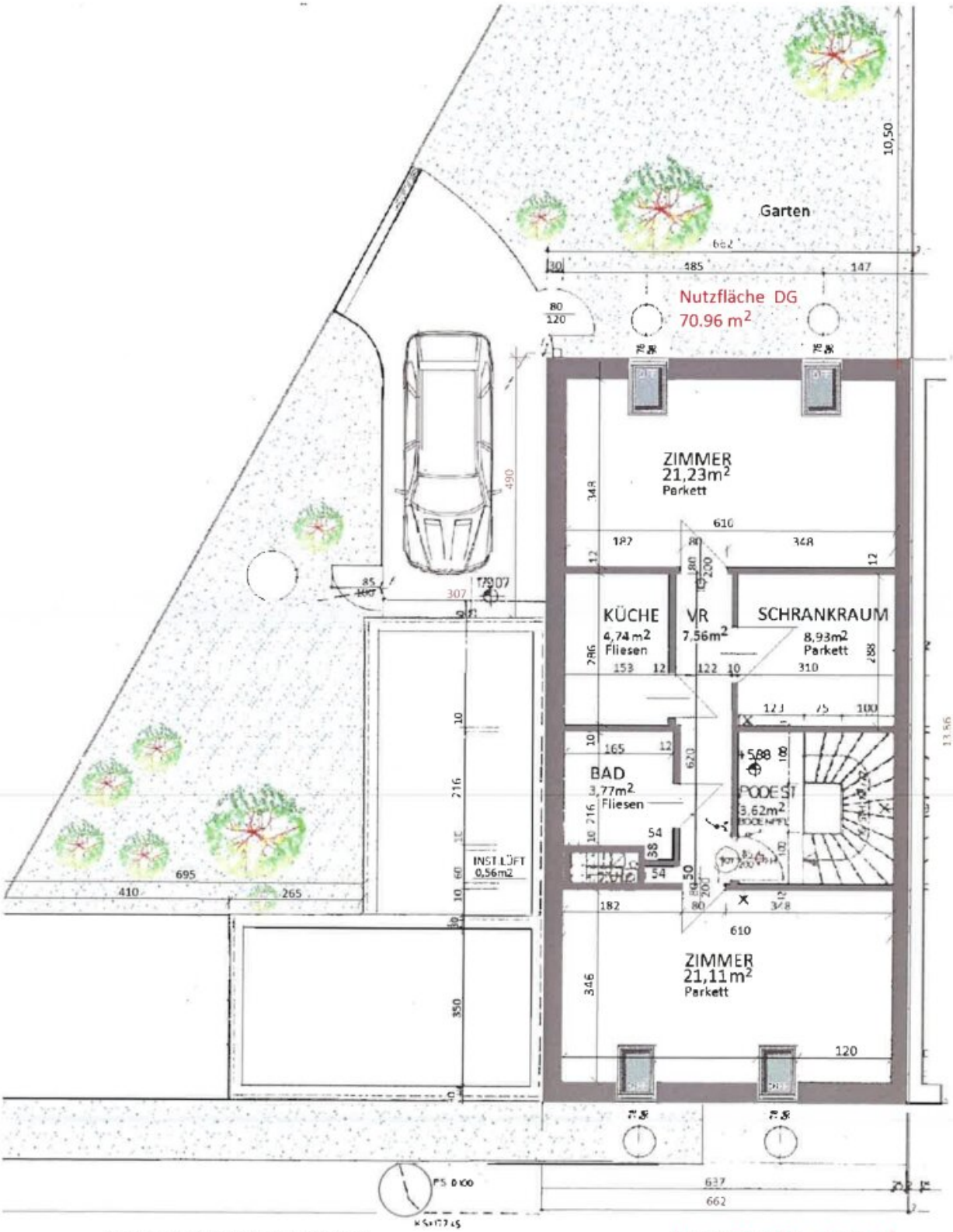



GRUNDRISS 1.OG 60,84 m²
2361 LAXENBURG, HERBERT RAUCH GASSE 1 B
EZ 635 GB 16117 Laxenburg

GRUNDRISS 1.OG 60,84 m²
LOGGIA 10,06 m2



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso




GRUNDRISS DACHGESCHOSS 70,96 m²

2361 LAXENBURG, HERBERT RAUCH GASSE 1 B

EZ 635 GB 16117 Laxenburg

DACHGESCHOSS 70,96 m²

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

# Objektbeschreibung

Reihenhaus mit rund 195 m² Nutzfläche auf drei Ebenen, Gartenbereich, Terrassen, Balkon und Garage – mit Perspektiven für individuelle Wohnideen.

Wer wirklich viel Platz braucht, findet ihn hier: Dieses Reihenhaus in Laxenburg bietet laut Plan 195,31 m² Nutzfläche auf drei Ebenen. Ein gemeinsames Wohnzimmer, vier Zimmer im ersten Obergeschoss und zusätzliche Räume im Dachgeschoss schaffen Platz für eine große Familie, Homeoffice, Gäste und persönliche Rückzugsbereiche. Sie müssen nicht für jeden neuen Lebensabschnitt wieder über einen Umzug nachdenken.

Der Gartenbereich, zwei Terrassen und der Balkon beziehungsweise die Loggia erweitern das Wohnen nach draußen. Eine Garage ergänzt das Angebot. Dazu kommt Laxenburg als attraktiver Wohnstandort im südlichen Wiener Umland: mit Schlosspark, historischen Ortsbildern und Infrastruktur für den Alltag.

## Endlich Platz, ohne ständig Kompromisse zu machen

Ein zusätzliches Kinderzimmer, ein eigener Arbeitsplatz, ein Raum für Gäste oder für ein Hobby: Hier muss nicht alles im selben Zimmer stattfinden. Das Reihenhaus bietet ein großzügiges Raumangebot, das sich über drei Ebenen verteilt. Gerade für Menschen mit größerem Platzbedarf liegt darin der besondere Reiz – gemeinsam wohnen und trotzdem genügend Rückzugsmöglichkeiten haben.

Im Erdgeschoss bildet das 32,25 m² große Wohnzimmer laut Plan den Mittelpunkt des Hauses. Hier ist Raum für gemeinsame Abende und den Austausch im Alltag. Die Küche ist mit 10,04 m² ausgewiesen. Der Zugang zur Gartenterrasse verbindet den Wohnbereich mit dem Außenraum: für einen Kaffee im Freien, eine Pause zwischen zwei Terminen oder Zeit mit Familie und Freunden.

Das erste Obergeschoss umfasst laut Plan 60,84 m² Nutzfläche. Vier Zimmer ermöglichen eine Aufteilung nach den eigenen Bedürfnissen – etwa in Schlafzimmer, Kinderzimmer und Homeoffice. Die sanitären Bereiche ergänzen diese Ebene; der rund 10 m² große Balkon beziehungsweise die Loggia bietet einen weiteren Platz im Freien.

## Eine zusätzliche Ebene, die den Unterschied macht

Mit 70,96 m² Plan-Nutzfläche erweitert das Dachgeschoss das Haus deutlich. Zwei größere Zimmer mit jeweils rund 21 m², eine weitere Küche, ein Bad sowie Schrankraum und Erschließungsflächen schaffen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Denkbar sind beispielsweise ein Bereich für größere Kinder, Gäste oder Arbeiten mit Abstand zum Familienalltag. Welche Aufteilung für Sie passt, lässt sich bei einer Besichtigung am besten

erleben.

Dieses Haus richtet sich nicht an Menschen, die möglichst wenig Fläche suchen. Es richtet sich an jene, die genügend Raum brauchen, um ihre unterschiedlichen Lebensbereiche unter einem Dach zu organisieren. Das großzügige Raumangebot ist bereits vorhanden – zusätzliche Ausbauideen sind eine davon getrennte Perspektive.

## Das Hausgefühl geht draußen weiter

Zum Angebot gehören ein Gartenbereich, eine Gartenterrasse mit 10,06 m² und eine Eingangsterrasse mit 5,85 m² laut Plan. Gewachsene Bepflanzung und die Verbindung zwischen Wohnzimmer und Außenbereich geben dem Haus seinen persönlichen Charakter. Balkon beziehungsweise Loggia und die 15,40 m² große Garage ergänzen das Gesamtbild. Die konkrete Gartenabgrenzung und der zugehörige Nutzungsumfang sind anhand der Objektunterlagen zu bestätigen.

# Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick

- **195,31 m² Nutzfläche laut Plan** auf drei Ebenen – für einen deutlich größeren Raumbedarf.
- **32,25 m² Wohnzimmer laut Plan** als gemeinsamer Mittelpunkt.
- **Vier Zimmer im ersten Obergeschoss** für Schlafen, Kinder, Arbeiten oder individuelle Nutzung.
- **70,96 m² Dachgeschoss laut Plan** mit zwei größeren Zimmern, weiterer Küche und Bad.

- **Gartenbereich und zwei Terrassen** mit zusammen 15,91 m² Terrassenfläche laut Plan.

- **10,06 m² Balkon beziehungsweise Loggia** im ersten Obergeschoss.

- **15,40 m² Garage** als praktischer Bestandteil des Angebots.

- **Ausbauperspektive:** zusätzliche Fläche und eine mögliche Einliegerwohnung prüfbar, nicht zugesichert.

- **Laxenburg als Wohnstandort** mit Schlosspark, Bildungscampus und örtlicher Nahversorgung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <10.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap