

## **Gediegenes Einfamilienhaus in der Marktgemeinde Laxenburg**



**Objektnummer: 5498/295**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,78 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	20,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Erik Hofbauer**

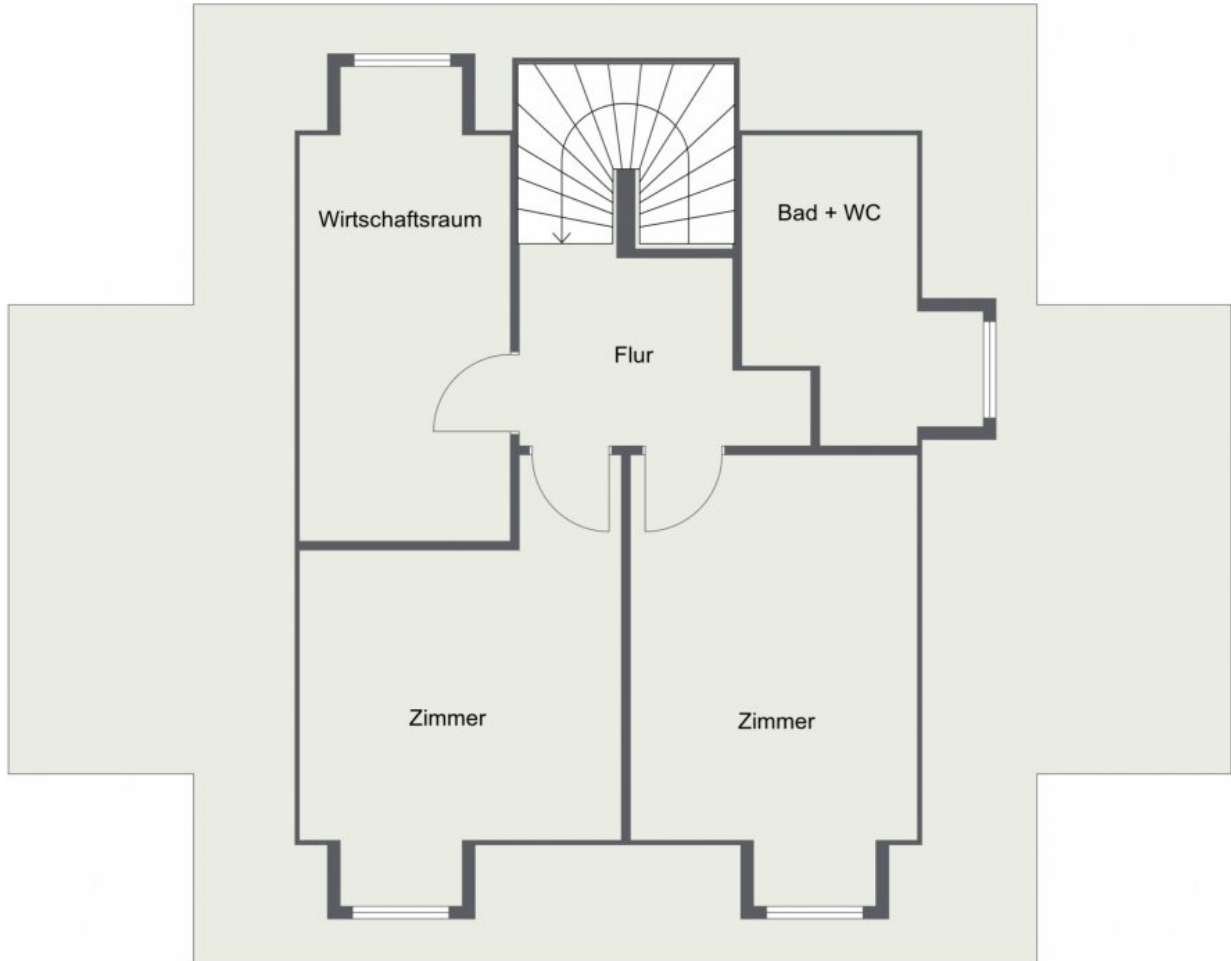








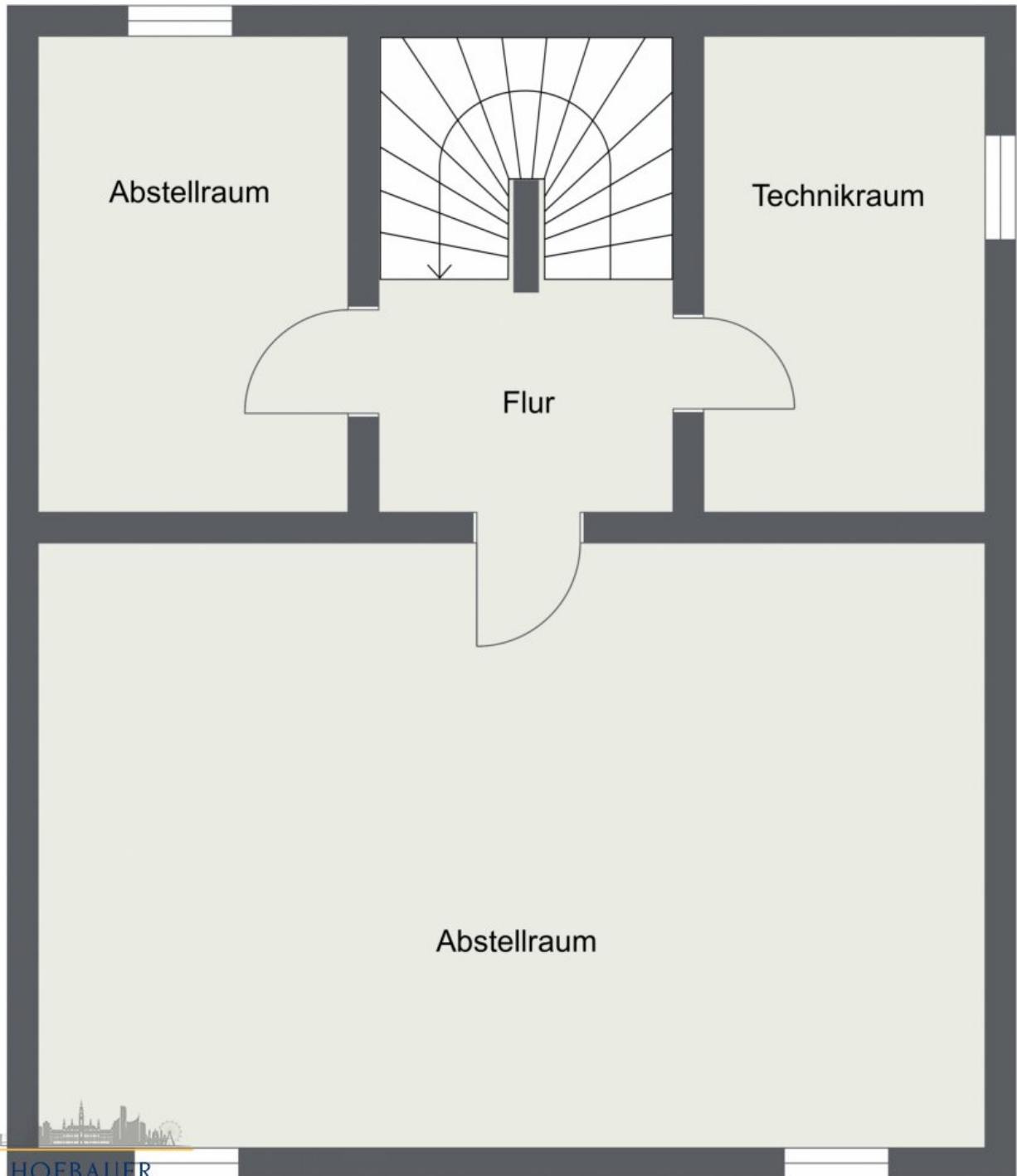
DG







KG





## Objektbeschreibung

### **Leben, wo Kaiser Franz Joseph und Kaiserin Elisabeth ihre Flitterwochen verbrachten.**

Das geschmackvoll gestaltete in solider Massivbauweise erbaute Einfamilienhaus im Wohnungseigentum wurde 2005 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche im Ausmaß von rund 105 m<sup>2</sup> im EG und DG. Die Wohnräume sind mit Parketten bzw. Fliesen ausgestattet. Im geräumigen, vollverfliesenen Keller (54m<sup>2</sup>) befindet sich ein Technikraum, der größere Teil kann als Funktions- bzw. Hobbyraum genutzt werden. Sowohl die Wohnflächen im EG und DG als auch die Kellerräumlichkeiten verfügen über eine Fußbodenheizung, die durch eine Wärmepumpe befeuert werden. Das Wohn- Esszimmer und das DG verfügen über eine Klimaanlage. Im EG bieten zwei Carports Platz für ihre PKWs, wobei ein Carport derzeit als Gartenhaus genutzt wird. Zusätzliche PKW-Abstellplätze sind nordseitig vorhanden. Es stehen 4 Zimmer, 1 Bad sowie 2 WCs zur Verfügung. Auf dem südseitige Teil des Daches befindet sich eine PV-Anlage mit 4,5 kW<sub>peak</sub>.

Der südseitig ausgerichtete Garten im Ausmaß von ca. 120 m<sup>2</sup> schließt unmittelbar an die rund 30m<sup>2</sup> große, verfliesene Terrasse an. Vom Garten können Sie einen unverbauten Fernblick genießen.

Lage: Das Einfamilienhaus ist in einer verkehrsberuhigten Privatstraße in der Marktgemeinde Laxenburg situiert. Die 3065-Seelengemeinde Laxenburg hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem sehr begehrten Wohnort und gleichzeitig zu einem der beliebtesten Ausflugsziele entwickelt. Nahversorger (wie Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie) sind in den Nachbargemeinden Biedermannsdorf, Guntramsdorf, Wiener Neudorf vorhanden, direkt in Laxenburg befindet sich eine Bank, eine Post-Stelle und ein ADEG-Supermarkt. Auch kulinarisch bietet Laxenburg viele Möglichkeiten, bspw. Ristorante Gallo Rosso, Laxenburger Hof, Cafe Herzoghof, Anna's sowie Cafe Chrisu.

Kinderbetreuungsmöglichkeiten sind in Laxenburg vorhanden, 3 Volksschulen sowie höhere Schulen befinden sich in Laxenburg, Biedermannsdorf und Guntramsdorf.

In kultureller Hinsicht ist der Ort heute vor allem durch sein Schloss Laxenburg (Blauer Hof), das neben Schönbrunn der wichtigste Sommersitz der Habsburger war, und den daran angrenzenden weitläufigen Schlosspark mit der zu besichtigenden Franzensburg bekannt.

Mit den Öffis gelangen Sie bequem nach Wien: Entweder mit der ÖBB von der Haltestelle

Laxenburg-Biedermannsdorf in rund 20 min direkt nach Wien-Hauptbahnhof oder von der Busstation Laxenburg Franz-Joseph-Platz aus mit der Linie 200 in rund 35 min nach Wien-Hauptbahnhof. Mit dem PKW benötigen Sie nach Wien etwa 24 min.

### **Preis und Detailinformation**

- Kaufpreis: 649.000,00 €
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### **Informationen und Besichtigung:**

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Ing. Erik Hofbauer** unter **+43 (0) 664 23 32 280** oder **e.hofbauer@hofbauer-partner.at** gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.