

**# SQ - MODERN LIVING - EINFAMILIENHAUS MIT POOL
MITTEN IN LAXENBURG -**



Objektnummer: 19641

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	366,83 m ²
Nutzfläche:	530,60 m ²
Gesamtfläche:	706,74 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	3.690.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.596,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

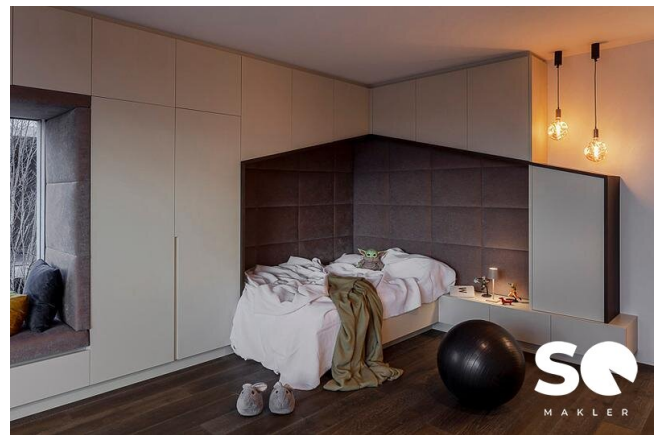
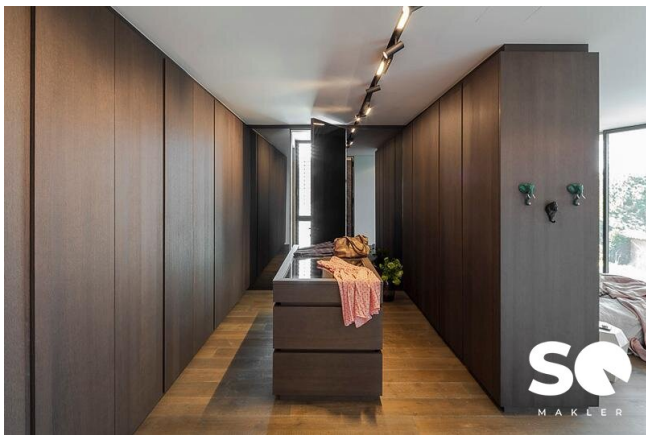
Ihr Ansprechpartner

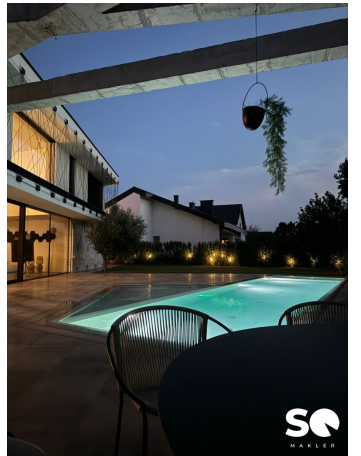
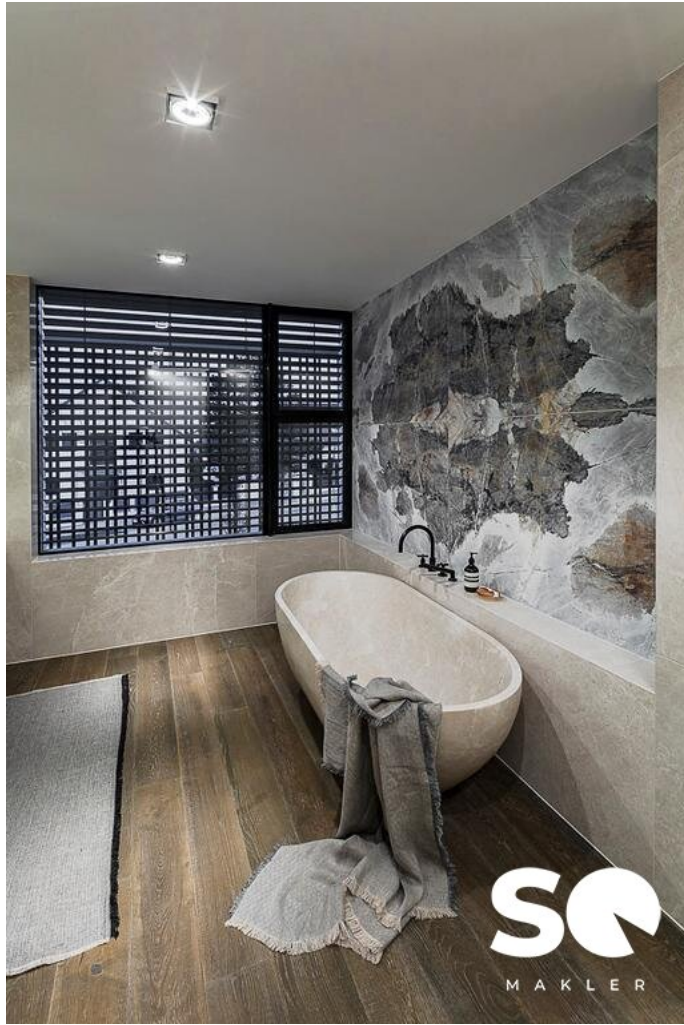


B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien







Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Laxenburg! Diese exquisite Villa kombiniert modernes Design mit luxuriöser Ausstattung und bietet auf fast 500 m² Nutzfläche ein Höchstmaß an Komfort und Eleganz. Die großzügig geschnittenen Räumlichkeiten und die hochwertige Ausstattung lassen keine Wünsche offen.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer offenen Wohnküche, die mit modernsten Geräten und einem großzügigen Kochbereich ausgestattet ist. Der offene Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre, ideal für Familien und Gäste. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen wunderschönen Ausblick auf den Garten. Der direkte Zugang zur Terrasse und zum Gartenbereich ermöglicht ein nahtloses Indoor-Outdoor-Erlebnis.

Außenbereich

Der wunderschön angelegte Garten ist eine Oase der Entspannung. Hier finden Sie einen großzügigen Outdoor-Pool, der zu erfrischenden Bädern an heißen Sommertagen einlädt. Das angrenzende Poolhaus bietet zusätzlichen Raum für gesellige Zusammenkünfte oder einfach nur zum Entspannen.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, jedes mit direktem Zugang zu einer schmalen Terrasse, die einen herrlichen Blick auf die Umgebung bietet. Das Master-Bedroom besticht durch eine eigene Ankleide sowie ein en-suite Badezimmer, das direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Ein zusätzliches kleines Büro bietet die Möglichkeit, in Ruhe zu arbeiten oder kann alternativ als Kinderzimmer genutzt werden.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss finden Sie alles, was das Herz eines Fitness- und Wellnessliebhabers begehrt: Ein voll ausgestattetes Fitnesszimmer sowie einen luxuriösen Wellnessbereich mit Sauna, der zu entspannenden Stunden einlädt.

Garage

Die Villa schließt mit einer hochmodernen Garage ab, die Platz für mindestens zwei Fahrzeuge bietet. Die Garage ist direkt mit dem Haus verbunden und bietet höchsten Komfort sowie

Sicherheit für Ihre Fahrzeuge.

Ausstattung und Extras

- **Offene Wohnküche** mit modernen Geräten
- **Outdoor-Pool** mit Poolhaus
- **Drei Schlafzimmer** im Obergeschoss, jedes mit Terrassenzugang
- **Master-Bedroom** mit Ankleide und en-suite Badezimmer
- **Kleines Büro** (nutzbar als kleines Kinderzimmer)
- **Fitnesszimmer** und **Wellnessbereich** mit Sauna im Kellergeschoss
- **Moderne Garage** für mindestens zwei Fahrzeuge
- **Kaufpreis:** € 3.690.000 Mio.
- **Möbeln:** Nach Bedarf und Rücksprache mit dem Verkäufer können die Möbel gegen einen Aufpreis miterworben werden

Lage:

Die Villa befindet sich in Laxenburg, einem der begehrtesten Wohnorte im Umland von Wien. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem, grünem Umfeld und schneller Erreichbarkeit der Hauptstadt.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus Luxus, Komfort und Modernität in dieser einzigartigen Villa. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem exklusiven Anwesen begeistern!

Kontakt:

- Herrn Arkadi Moullaev, BA
- moullaev@stadtquartier.at
- 0676844299202

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap