

## 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Zentrum!



**Objektnummer: 310528**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jänergasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1850
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	114,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	134,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 117,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	188,15 €
Heizkosten:	167,00 €
USt.:	55,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

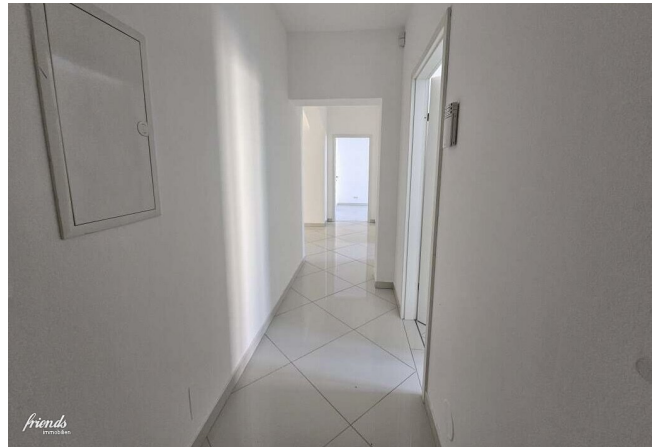
## Ihr Ansprechpartner



Laura Reiter

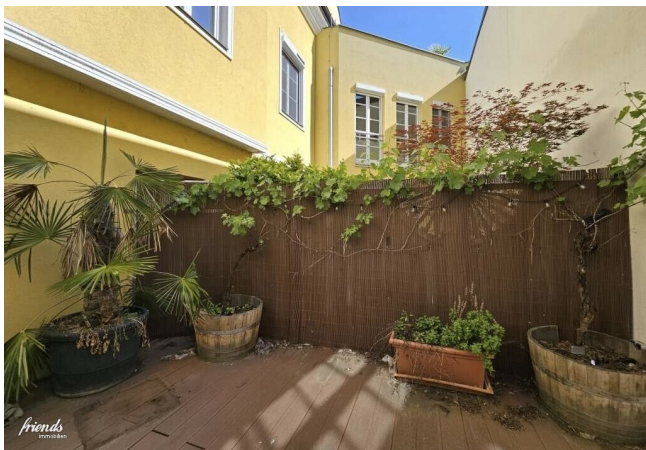








friends  
immobilien

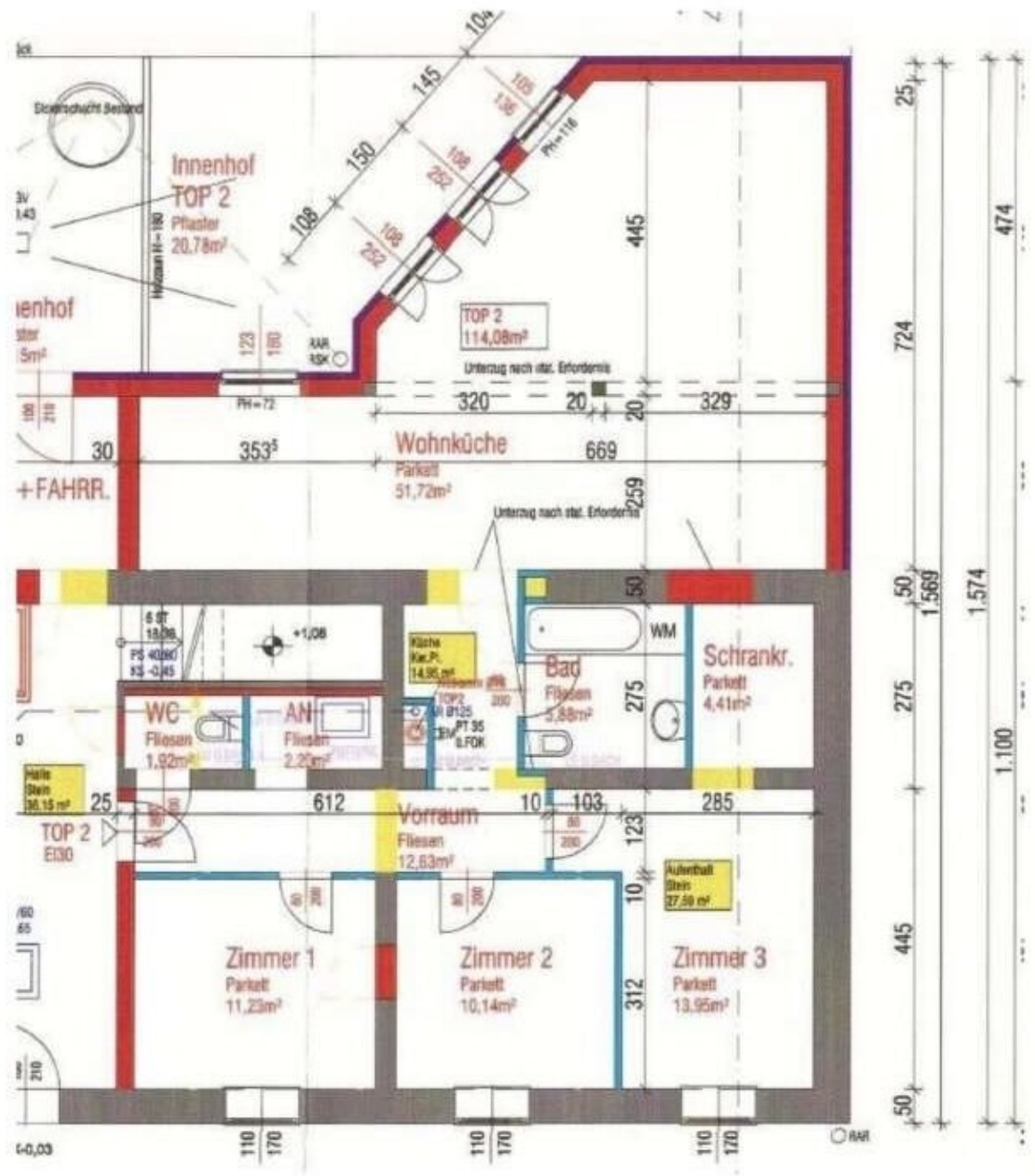


friends  
immobilien



friends  
immobilien





Der Plan erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit  
und dient lediglich der Orientierung!



## Objektbeschreibung

Diese moderne Eigentumswohnung in Laxenburg besticht durch ihre ideale Raumaufteilung und die ruhige, zentrale Lage. Mit einer Wohnfläche von 114 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Paare oder einer Familie mit Kinder. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Offene Wohnküche mit 51,72 m<sup>2</sup> und direkten Zugang zur Terrasse mit 20 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 mit 11,23 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit 10,41 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 mit 13,95 m<sup>2</sup> und begehbaren Schrankraum mit 4,41 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Abstellraum

Ein Kellerabteil steht zur Verfügung.

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter [+4369917260427](tel:+4369917260427) oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

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 <5.500m

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