

## 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:	460.000,00 €
Betriebskosten:	188,15 €
Heizkosten:	167,00 €
USt.:	55,55 €
Provisionsangabe:	

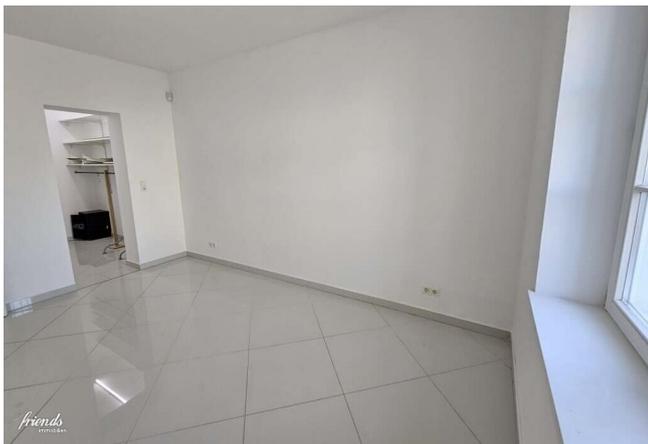
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Laura Reiter







friends  
immobilien



friends  
immobilien



friends  
immobilien







## 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.

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