

**Hohe Lebensqualität in Laxenburg - gepflegtes  
Reihenhaus mit ruhigem, beschaulichem Garten, beste  
Infrastruktur**



Ausblick Balkon OG

**Objektnummer: 19126**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	194,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	127,20 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	55,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	509.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,94 €
<b>USt.:</b>	16,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

18.324,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Hofmann**

Bieber Immobilien Gmb  
Feldgasse 1, Haus B  
2486 Pottendorf

H +43 664 40 37 405

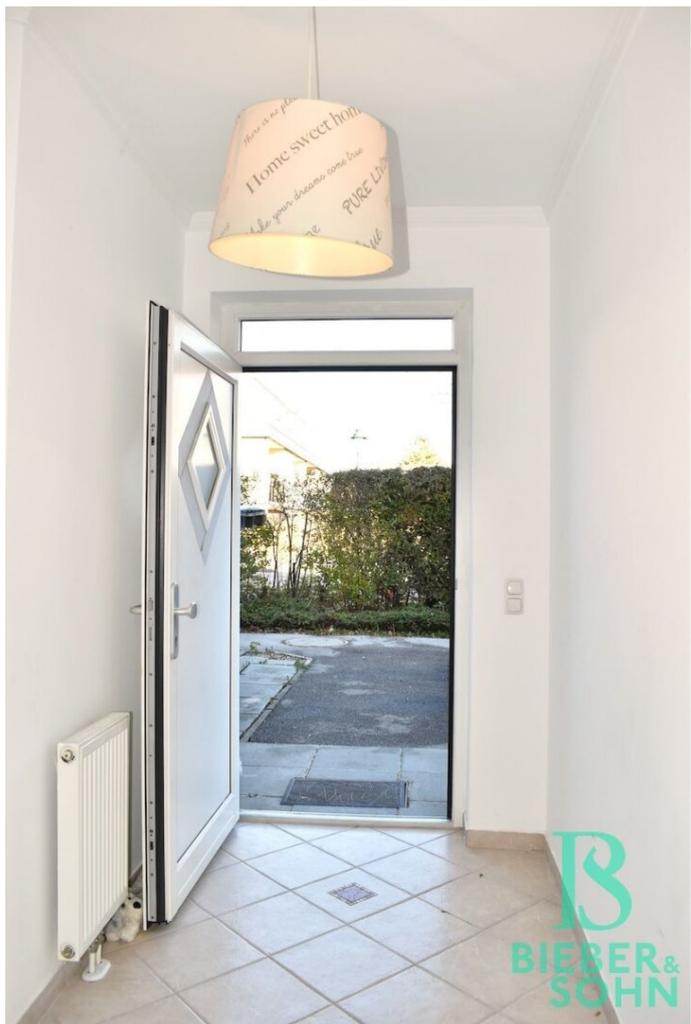
Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur











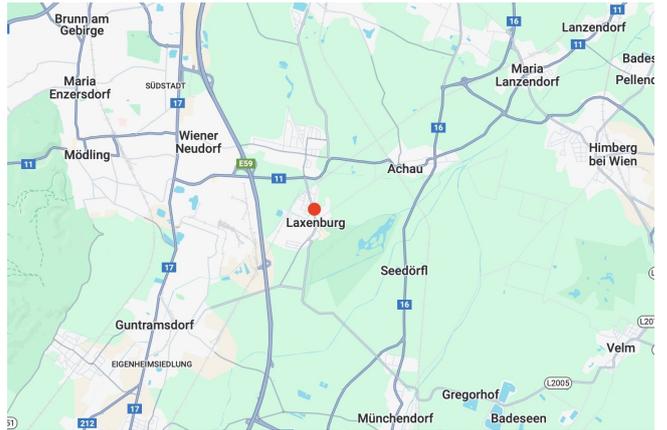


B

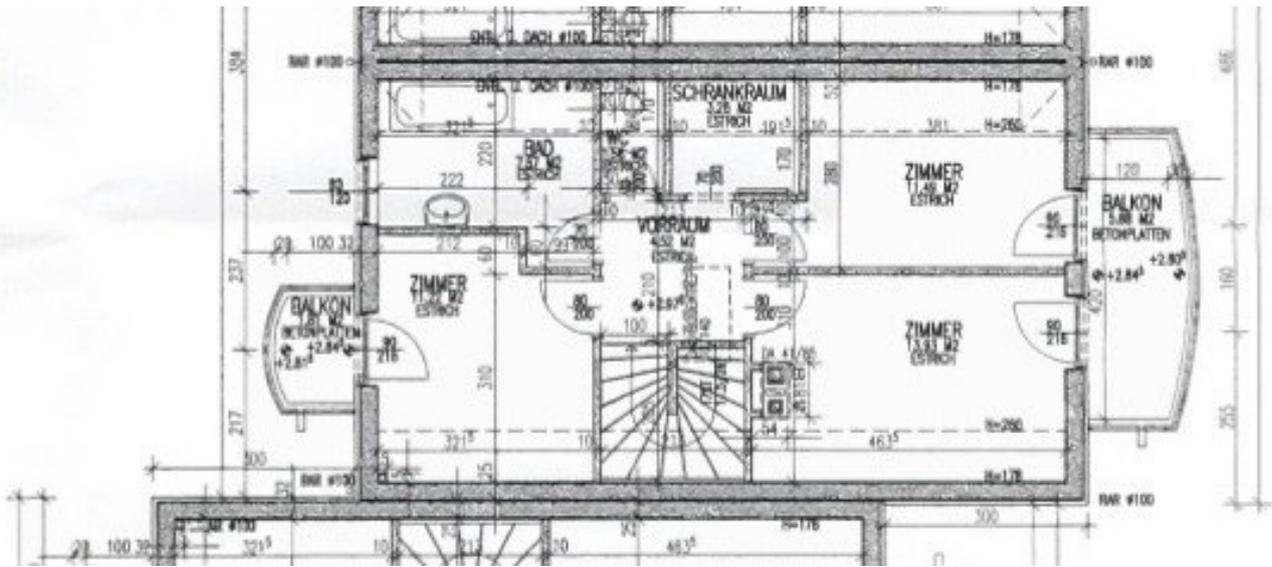
BIEBER &  
SOHN  
IN SACHEN  
IMMOBILIEN

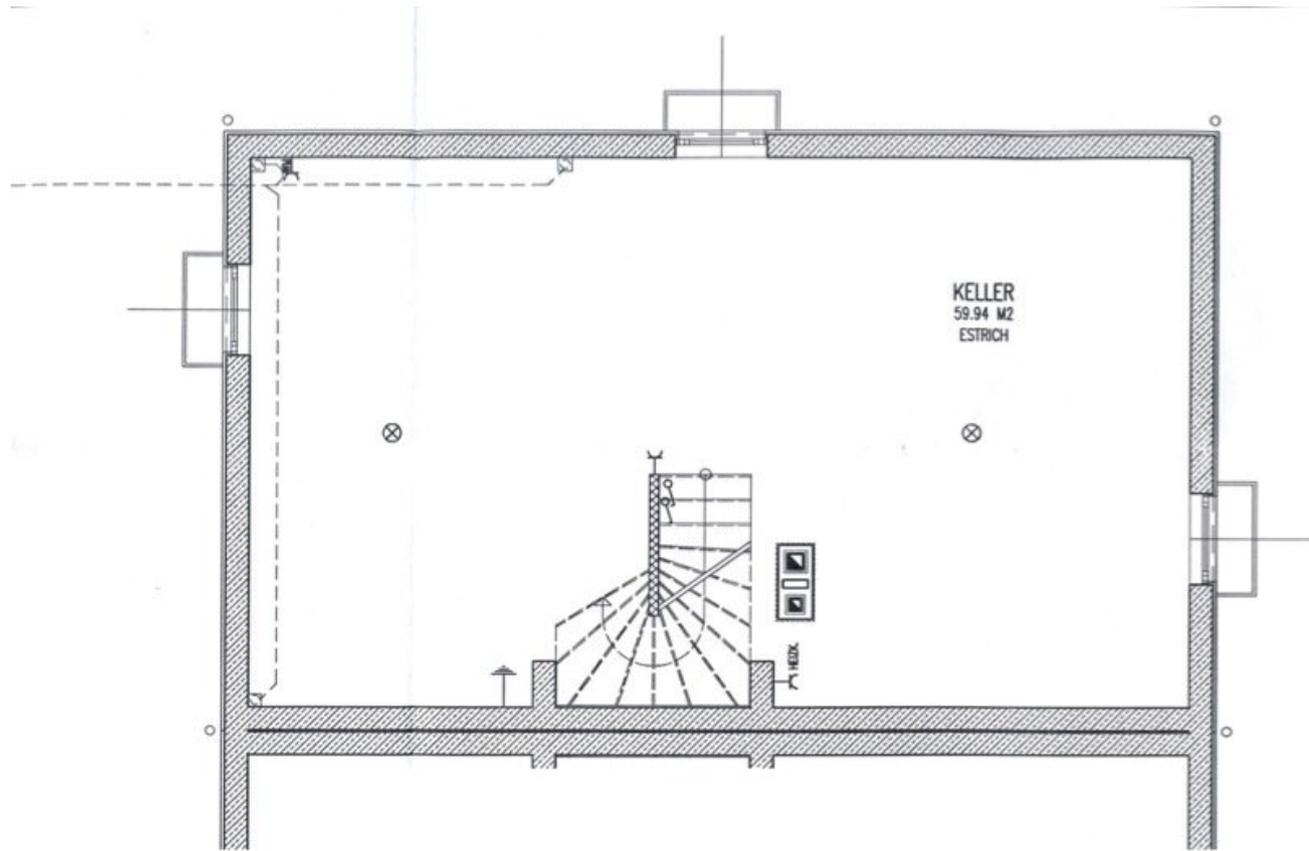












KELLER  
59.94 M2  
ESTRICH

## Objektbeschreibung

In Laxenburg, nur wenige Kilometer von Wien entfernt, in einer kleinen Wohnanlage befindet sich dieses elegante, moderne Reihenhaus zurückversetzt von der Straße, in Ziegelmassiv-Bauweise, BJ. 2004, mit einer Wohnfläche von ca.108m<sup>2</sup> und einer Wohnnutzfläche von ca.164m<sup>2</sup>, einem Garten von ca. 127m<sup>2</sup> mit Süd-West Terrasse, sowie zwei PKW- Abstellplätzen.

Von den PKW-Abstellplätzen aus gelangt man über einen kleinen Weg zum Hauseingang.

Das Erdgeschoß des Hauses ist über den funktionell gestalteten Vorraum mit Garderobe zu betreten. Hier ist auch ein Gäste-WC vorzufinden und es besteht die Möglichkeit für einen praktischen Badumbau als zweites Badezimmer im Haus. Der sonnige und lichtdurchflutete Mittelpunkt des Hauses, das Wohn-, Esszimmer mit der offen gehaltenen Küche und dem Ausgang zur Terrasse lässt keine Wünsche offen!

Eine wärmende Besonderheit ist der im Wohnzimmer befindliche Schwedenofen.

Das Obergeschoss verfügt über drei freundliche Balkonzimmer, ein Wannenbad, ein separates WC und eine praktische Garderobe.

Im Untergeschoss sind zwei großzügige Räume vorzufinden, wovon der erste durchaus auch als Büro verwendet werden könnte. Im Keller sind weiters die Gastherme, sowie ein Waschmaschinenanschluß untergebracht. Die Räume sind mit Oberlichtfenster versehen.

Die Terrasse und die gepflegte Grünfläche der Liegenschaft tragen zu einem wohligen Klima bei und bieten sich auch für Familienfeiern sowie zum Grillen an.

Der Dachboden mit den beiden Rundfenstern kann als zusätzlicher Stauraum oder Kinderspielraum genutzt werden.

Ausstattungsdetails:

- Küchengeräte von NEFF
- Terracottafliesen, Laminatboden und Keramikfliesenbelag
- Außenrollos
- Außenmarkise

- Klimaanlage im OG
- Im Jahr 2024 wurden alle Räume des Hauses weiß gestrichen
- TV- und Internetanschluss Kabelplus oder A1 möglich
- Gastherme Vaillant
- Gartenhütte

Übergabe: ab sofort möglich

Kindergarten, Volksschule, Ärzte und selbstverständlich ausgezeichnete, heimische Gastronomie (drei Restaurants, zwei berühmte Laxenburger Eissalons, ein Coffeeshop) zeichnen diesen Ort zu Recht als Wohn"erlebnis" aus!

Ein Besuch des Schlossparks Laxenburg (für Einwohner ist der Eintritt frei) bietet für jeden Besucher zu jeder Jahreszeit etwas Außergewöhnliches und Historisches.

Eine Busstation (215,217) Richtung Guntramsdorf (Anschlussstelle Badner Bahn), Mödling (Anschlussstelle Südbahn), Achau (S-Bahn Richtung Wien) und Wien befindet sich in unmittelbarer Nähe. Vom Laxenburger Bahnhof können Sie mit dem Zug zum Wiener Hauptbahnhof gelangen. Fußläufig erreicht man die Geschäfte des täglichen Bedarfs (ADEG, Trafik, Post, Bank).

Instandhaltungsfonds per 31.12.2023: 11.270,91 EUR

Instandhaltungsrücklage: 39,25 EUR

Betriebskosten (netto): 136,94 EUR

Verwaltungskosten (netto): 24,42 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 16,14 EUR

Betriebskosten (gesamt): 216,74 EUR

Kaufpreis: 509.000,00 EUR

Provision: 18.324,00 EUR inkl. 20% Ust.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren