

## **Zuhause in Laxenburg - Lichtdurchflutetes, anspruchsvolles Eckreihenhaus mit Swim Spa Pool**



Pool

**Objektnummer: 19124**

**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>                      | 2007                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 112,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 201,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 250,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller:</b>                       | 58,01 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 61,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,03                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 680.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 71,14 €                                 |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 60,19 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

24.480,00 € inkl. 20% USt.

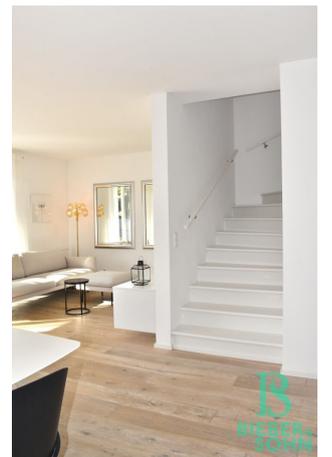
## Ihr Ansprechpartner



**Anita Hofmann**













# B

## BIEBER & SOHN

IN SACHEN  
IMMOBILIEN





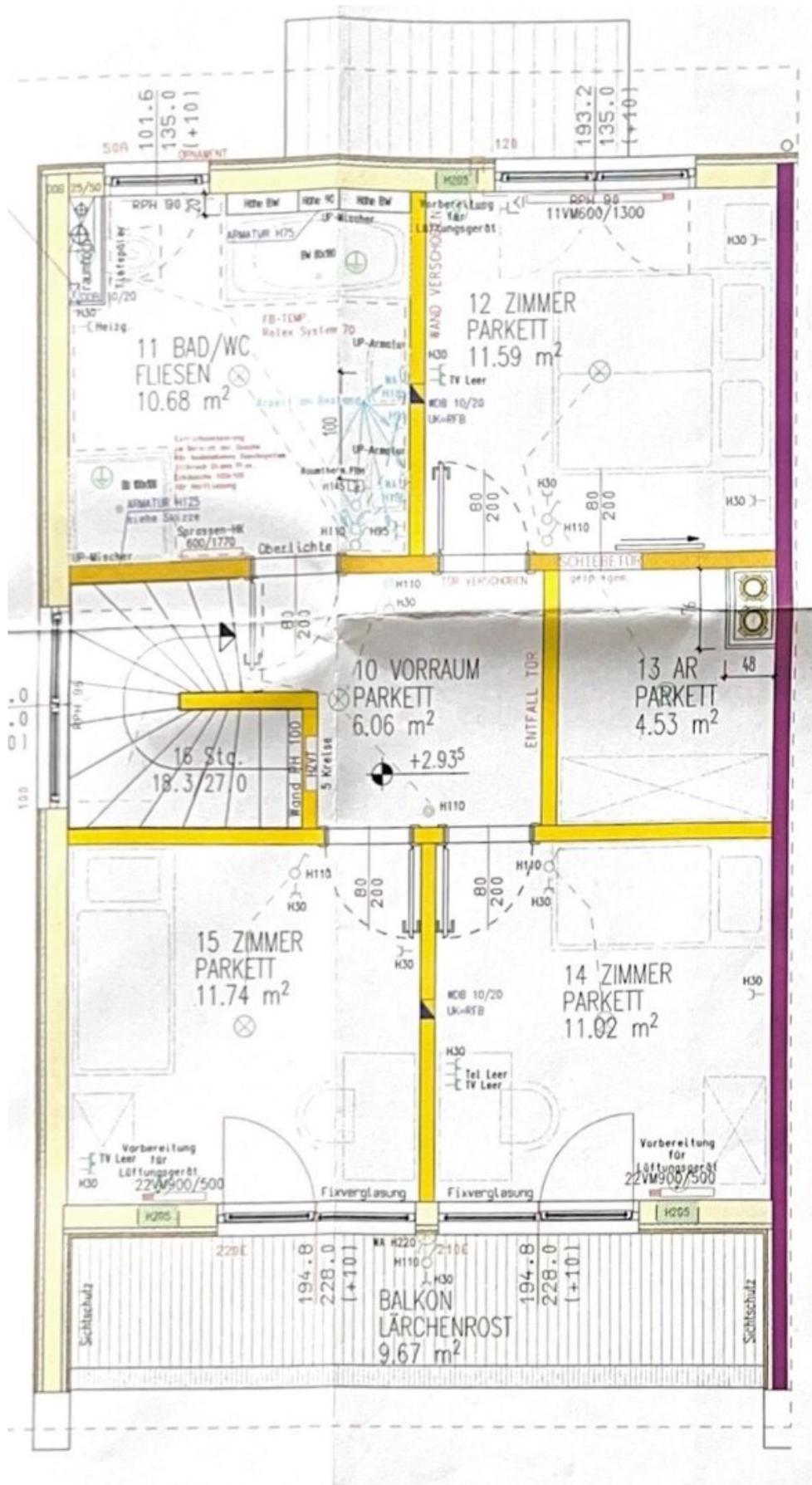


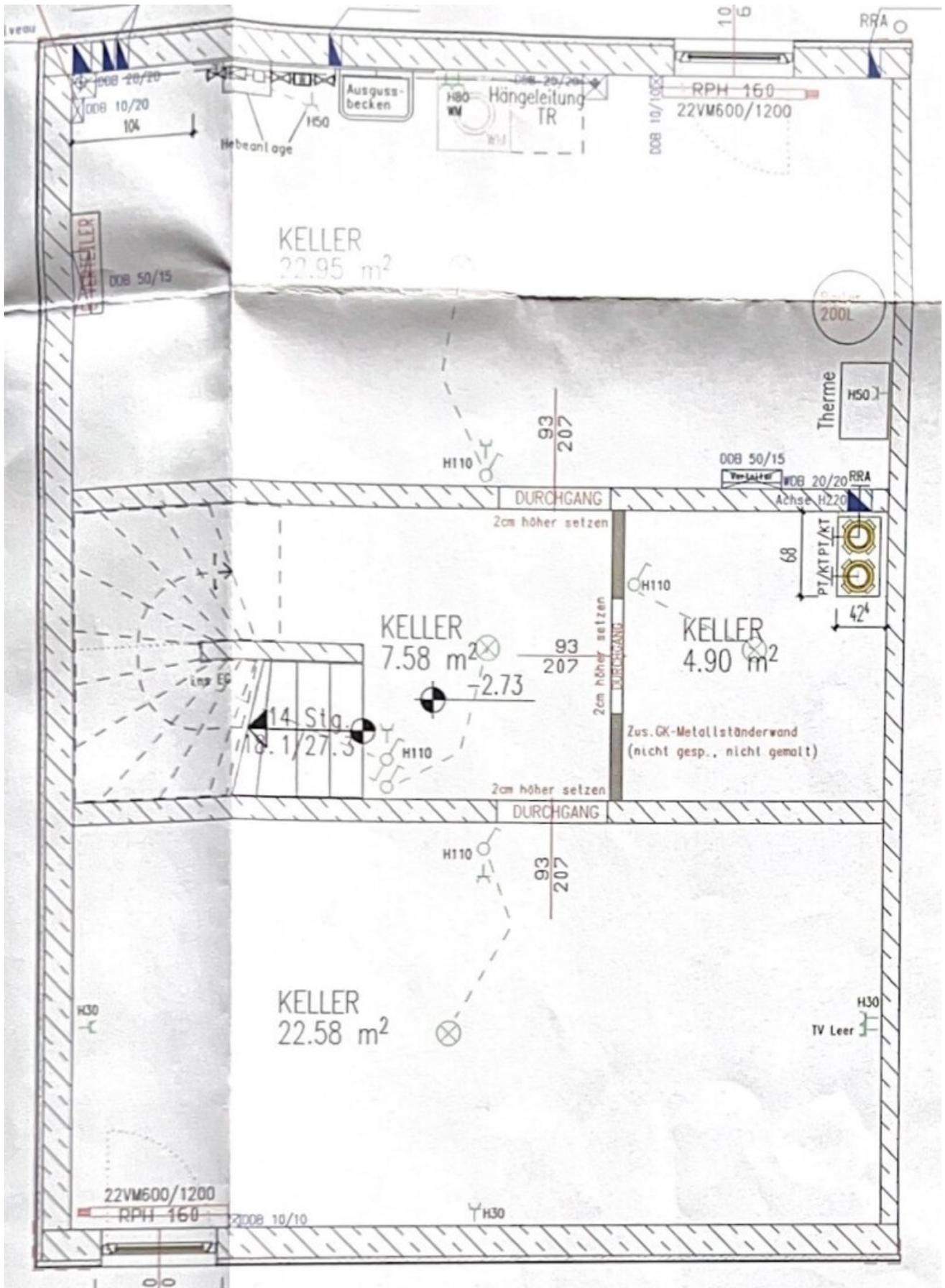












KELLER  
22.95 m<sup>2</sup>

KELLER  
7.58 m<sup>2</sup>

KELLER  
4.90 m<sup>2</sup>

KELLER  
22.58 m<sup>2</sup>

DURCHGANG  
2cm höher setzen

DURCHGANG  
2cm höher setzen

Zus. GK-Metallständerwand  
(nicht gesp., nicht gemalt)

KELLER

200L

Therme

14 Stg.  
18.1/27.3

DURCHGANG

22VM600/1200  
RPH 160

DOB 20/20  
DOB 10/20  
104

DOB 10/100  
RPH 160  
22VM600/1200

DOB 50/15  
Ver-Laster  
DOB 20/20  
RRA  
Achse H270

DOB 10/10

H80  
WM  
Hängeleitung  
TR

Hebeanlage  
H50

Ausguss-  
becken

RFA

H30  
TV Leer

H110  
93  
207

H110  
93  
207  
-2.73

H110  
93  
207

H110  
93  
207

H30

H30

ins EG

68

PT/KT/PT/KT

42

veau

1 0 0

## Objektbeschreibung

In bester Lage befindet sich dieses einzigartige, skandinavisch hell ausgestattete Eckreihenhaus, BJ.2007, mit einer Wohnfläche von ca.112m<sup>2</sup>, einer großflächigen Terrasse und einem perfekt angelegten, vor Blicken gut geschützten, ca. 250m<sup>2</sup> großen Garten inkl. Pool.

Direkt von der Zufahrtsstraße aus gelangt man zum Hauseingang oder zu den PKW-Stellplätzen.

Das Erdgeschoß des Hauses ist über den funktionell gestalteten, großzügigen Vorraum und Gäste-Bad & WC sowie Abstellraum zu betreten. Das sonnige und lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit der eleganten, offen gehaltenen weißen Küche und dem Ausgang auf die Sonnenterrasse, weiterführend in den südlich ausgerichteten Garten, lässt keine Wünsche offen!

Das Obergeschoss verfügt über ein gemütliches Elternschlafzimmer und zwei weitere Zimmern mit vielen Fenstern in mehrere Himmelsrichtungen zeigend, eine begehbare Garderobe, sowie über einen großen Balkon und ein elegantes Bad mit Fenster.

Der Wohnkeller ist hochwertig ausgebaut, mit Laminat und Fliesen verlegt und verfügt über einen gemütlichen, großen Gästeraum, einen Garderoberraum und einen Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Die Haustechnik ist ebenfalls in diesem Raum untergebracht.

Die Kellerräume können auch als Hobby- oder Fitnessraum Verwendung finden.

Der herrliche Ausblick vom Obergeschoß aus, über die Dächer in Richtung der Gärten der Umgebung, lässt den Alltagstress vergessen.

Der Garten ist liebevoll angelegt und abwechslungsreich mit Rasenfläche, Bäumen und lebenden Hecken gestaltet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Für entspannte Familienmomente und ambitionierte Schwimmer gleichermaßen: Der hochwertige Swim Spa Pool bietet ein unvergleichliches Baderlebnis und intensives Schwimmtraining mit einer beeindruckenden Gegenstromanlage. Das hochmoderne Heiz- und Ozon-Desinfektionssystem garantiert nicht nur kristallklares Wasser, sondern auch ganzjährigen Badespaß – ein Pool, der in jeder Hinsicht höchste Ansprüche erfüllt.

Eine elektrische Markise trägt auf der Terrasse zu einem angenehmen Klima in den Sommermonaten bei.

Die Ausstattung des KOHLBACHER Hauses ist hochwertig und modern:

Dreh/Kipp-Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden, Parkettböden aus ausgesuchtem, elegantem Eichenparkett weiß geölt und Buchenholz, dazu harmonisierende Fliesen, geschmackvolle Sanitäreinrichtungen von Duravit und Dornbracht, im OG überproportionale Badewanne, separate Walk-in Dusche, Doppel- Waschtisch. Die edle, weiße Küche wurde mit Siemens Geräten ausgestattet. TV- und Internetanschluss Kabelplus oder A1 (auch im Keller), Alarmanlage, WOLF-Gaszentralheizung (auch im Keller), inkl. 200l Warmwasseraufbereitung, Kaminanschluss im Wohnzimmer, Gartenbewässerung, effizienter Rasenroboter.

Das Objekt wird ohne Möbel übergeben (Ausnahmen sind Küche und Bad).

Bei der Errichtung des Hauses wurde besonderes Augenmerk auf einen ausgezeichneten, energetischen Wert gelegt.

Der Carport bietet Platz für zwei PKW. Eine praktische Gartenhütte im Gartenbereich ist auch vorhanden.

In der verkehrsberuhigten Sackgasse stehen Parkplätze für Gäste so gut wie immer zur Verfügung.

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 Schlossparkes 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 direkt in der Nähe des Hauses. Vom Laxenburger Bahnhof können Sie mit dem Zug zum Wiener Hauptbahnhof gelangen. Fußläufig erreicht man die Geschäfte des täglichen Bedarfs (ADEG, Trafik, Post, Bank).

Eine sehr interessante, exklusive, nicht alltägliche Liegenschaft für Menschen mit hohen Lebensansprüchen!

Das Haus kann nach Vereinbarung kurzfristig übernommen werden.

Zusammenfassung der Kosten (Objekt im Wohnungseigentum):

Instandhaltungsfonds per 31.12.2023: 318,44 EUR

Instandhaltungsrücklage: 1,97 EUR

Betriebskosten: 71,14 EUR

Grundsteuer: 16,25 EUR

Müllabfuhr: 20,00 EUR

Verwaltungshonorar: 21,97 EUR

Betriebskosten (gesamt inkl. USt.): 131,33 EUR

Kaufpreis: EUR 680.000,00

Provision: EUR 24.480,00 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

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.