

**Dreizimmerwohnung im Grünen - beste Erreichbarkeit und
Naherholung nahe des berühmten Schlossparks**



Objektnummer: 15547

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.436,78 €
Betriebskosten:	156,39 €
Heizkosten:	52,00 €
USt.:	23,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

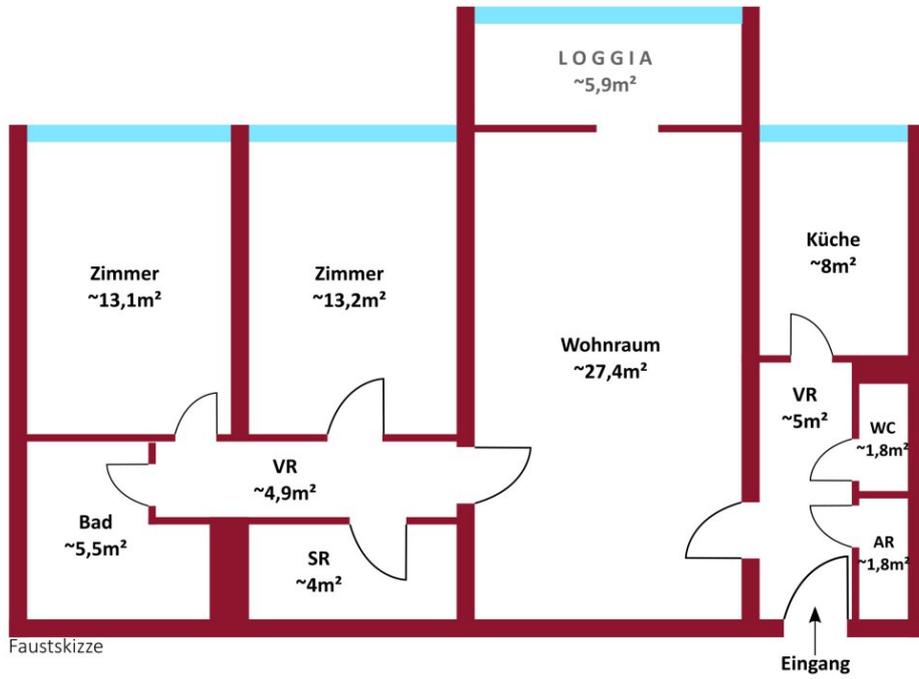
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien











Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich hier Ihren Wohntraum: Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im dritten Liftstock bietet Ihnen auf 87 m² sehr guten Wohnkomfort.

Die sonnige Wohnung bietet einen hellen und einladenden Wohnbereich, zwei Schlafzimmer, ein großes Badezimmer, einen Abstellraum und ein WC. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Hier können Sie nach einem langen Arbeitstag entspannen und die Ruhe der Umgebung genießen. Mit dem Aufzug gelangen Sie barrierefrei in die Wohnung und in das Kellerabteil.

Das (renovierungsbedürftige) Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet bei einer Neugestaltung genügend Platz, um auch eine bodenebene Dusche zusätzlich einzubauen. Auch die Böden werden von den neuen Besitzern sicherlich umgestaltet werden. Nach kleinen Renovierungsarbeiten kann die Wohnung wieder einem Paar oder einer Familie ein neues Zuhause werden. Stauraum ist in zwei Abstellräumen und im Kellerabteil genügend vorhanden.

Das Haus wurde 1973 errichtet und bereits saniert. Die Instandhaltungsrücklage ist derzeit mit ca. 345.000€ sehr gut gefüllt, womit auch weitere Sanierungen keine weiteren Kosten verursachen würden. Es wurden bereits Überlegungen für die Umstellung von Gas auf alternative Heizformen angestellt. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind in den Betriebskosten bereits enthalten.

Die Eigentümer haben die ursprüngliche Loggia unter Einhaltung aller baulichen Auflagen in einen Wohnraum verwandelt. Das kann aber wieder rückgängig gemacht werden, sollten Sie lieber im Freien sitzen wollen.

Laxenburg hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der lebenswertesten Orte im Süden Wiens entwickelt. Hohe Lebensqualität, großer Freizeit- und Erholungswert und beste Infrastruktur lassen die Bewohner in der sonnigen Kaiser-Residenzstadt tollen Komfort erleben. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie mit dem Schnellbus und dank des guten Autobahnanschlusses schnell in der Stadt und genießen gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen Wohnumgebung.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schule und Supermärkte. Auch eine Bank und verschiedenste gastronomische Angebote sind nur ein paar Gehminuten entfernt. Ein Badeteich für die Bewohner, das wunderschöne Freibad am Rande des Schlossparks, viele Spazier- und Radwege in die umliegenden Gemeinden und am Mödlingbach entlang ermöglichen Spaß, Abkühlung und Sport. Unzählige Ausflugsziele im und um den Schlosspark (250 m entfernt) bieten aktiven Menschen sehr viele Möglichkeiten.

Durch die ausgezeichnete Lage der Wohnung können Sie direkt von zuhause aus ein dichtes Radwegnetz, Laufstrecken und Spazierwege nützen. Ein angenehmes Radeln ist nach Mödling, Biedermannsdorf, Vösendorf (Radweg bis Wien) und in das nahegelegene Guntramsdorf möglich.

Laxenburg ist eine sehr aktive Gemeinde mit einem vielfältigen Sport- und Kulturangebot. Das Baden im idyllischen und sauberen Badeteich (ca 1 km entfernt) ist den Laxenburgern vorbehalten. Zahlreiche Kinderspielflächen, Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen lassen keine Wünsche für aktive Familienmitglieder offen und auch Pensionisten steht ein reiches Angebot zur Verfügung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in dieser traumhaften Umgebung zu wohnen und genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und ländlicher Ruhe.

Ob als Familie, Paar oder als Kapitalanlage - lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Umgebung begeistern!

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen dieses Objekt persönlich und stehe sehr gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Tel.: 0676 / 33 99 170

Alexander Ringsmuth Immobilien

www.ringsmuth.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <500m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap