Moderne Luxusvilla in Laxenburg – die perfekte Kombination aus Stil, Komfort und modernster Technologie

Objektnummer: 6268/162

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

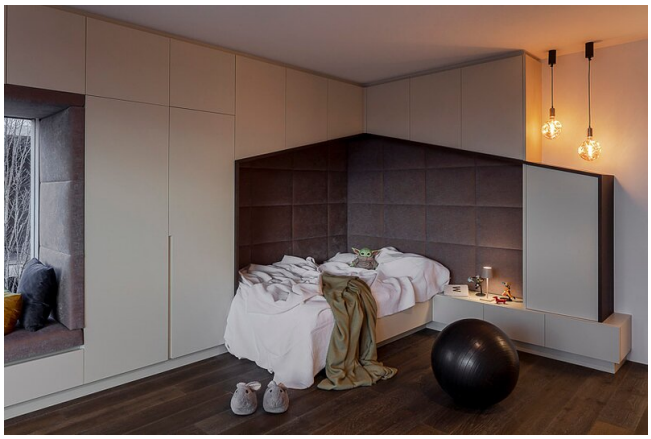
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	312,79 m²
Nutzfläche:	530,70 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 22,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,43
Kaufpreis:	3.529.999,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
Heizkosten:	490,00 €
Sonstige Kosten:	290,00 €

Provisionsangabe:

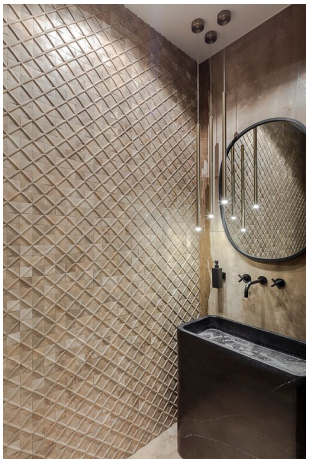
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

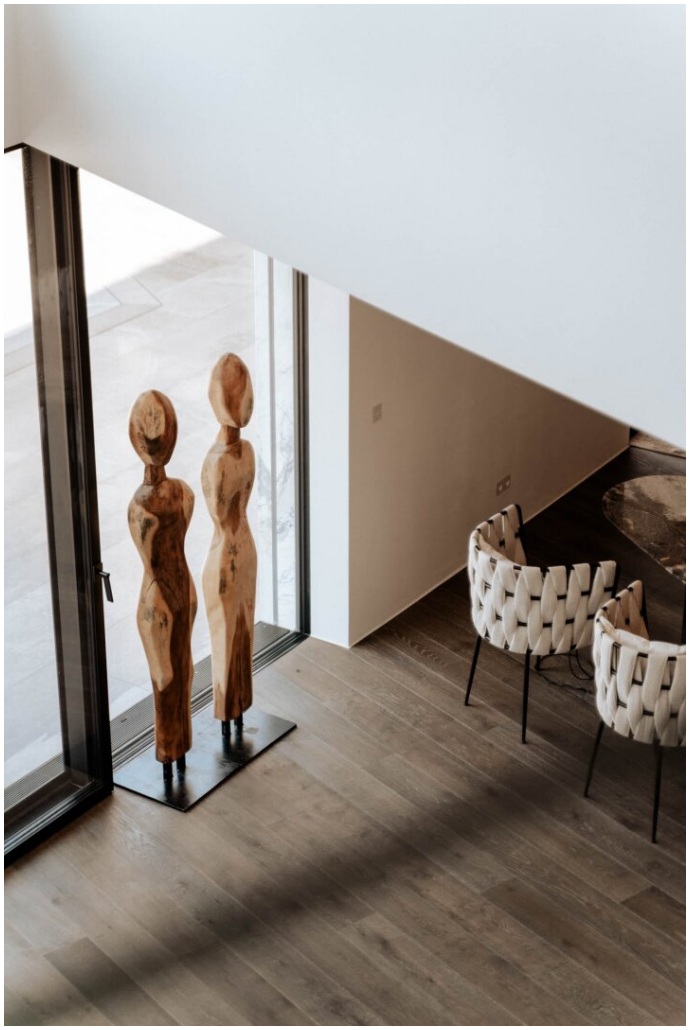
Ihr Ansprechpartner

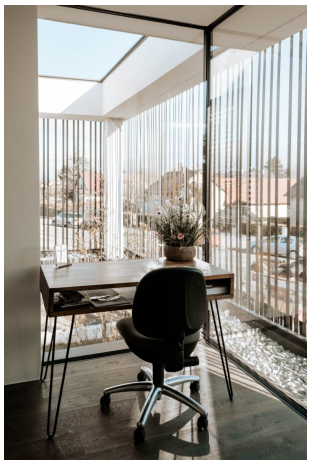
Elena Iakovleva

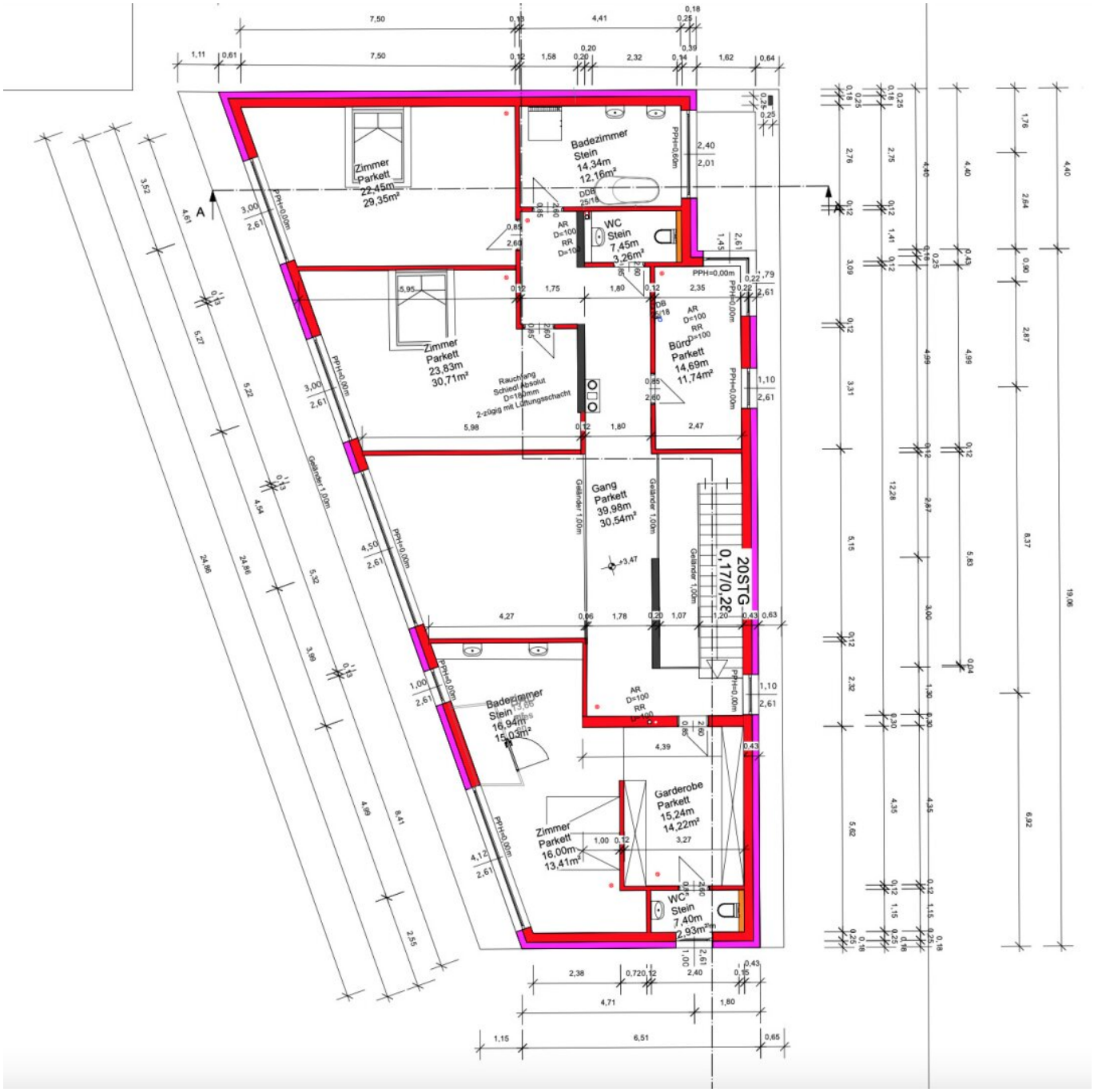


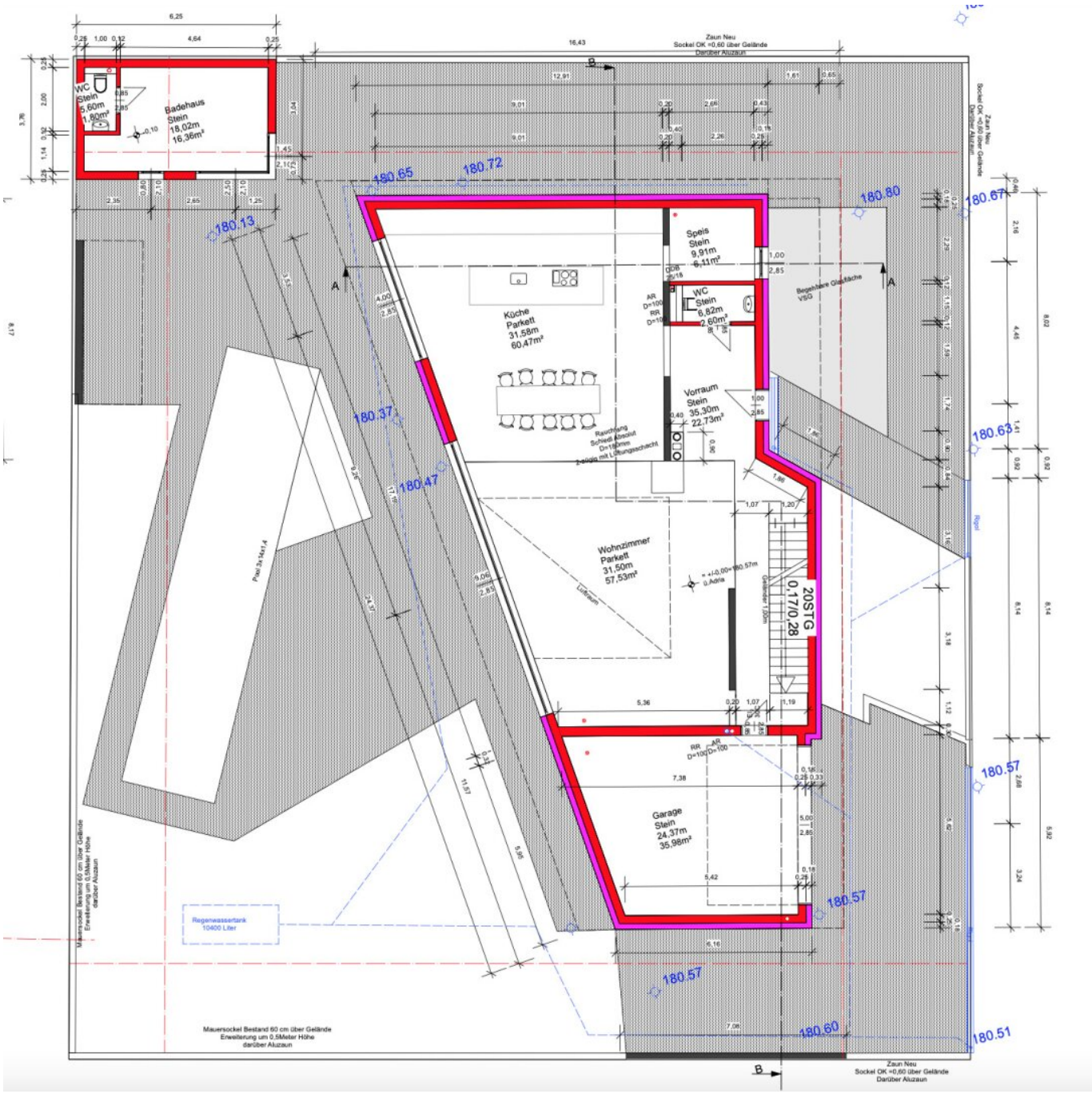
SPORTS
22
10
SPORTS
10
22
SPORTS
33
15

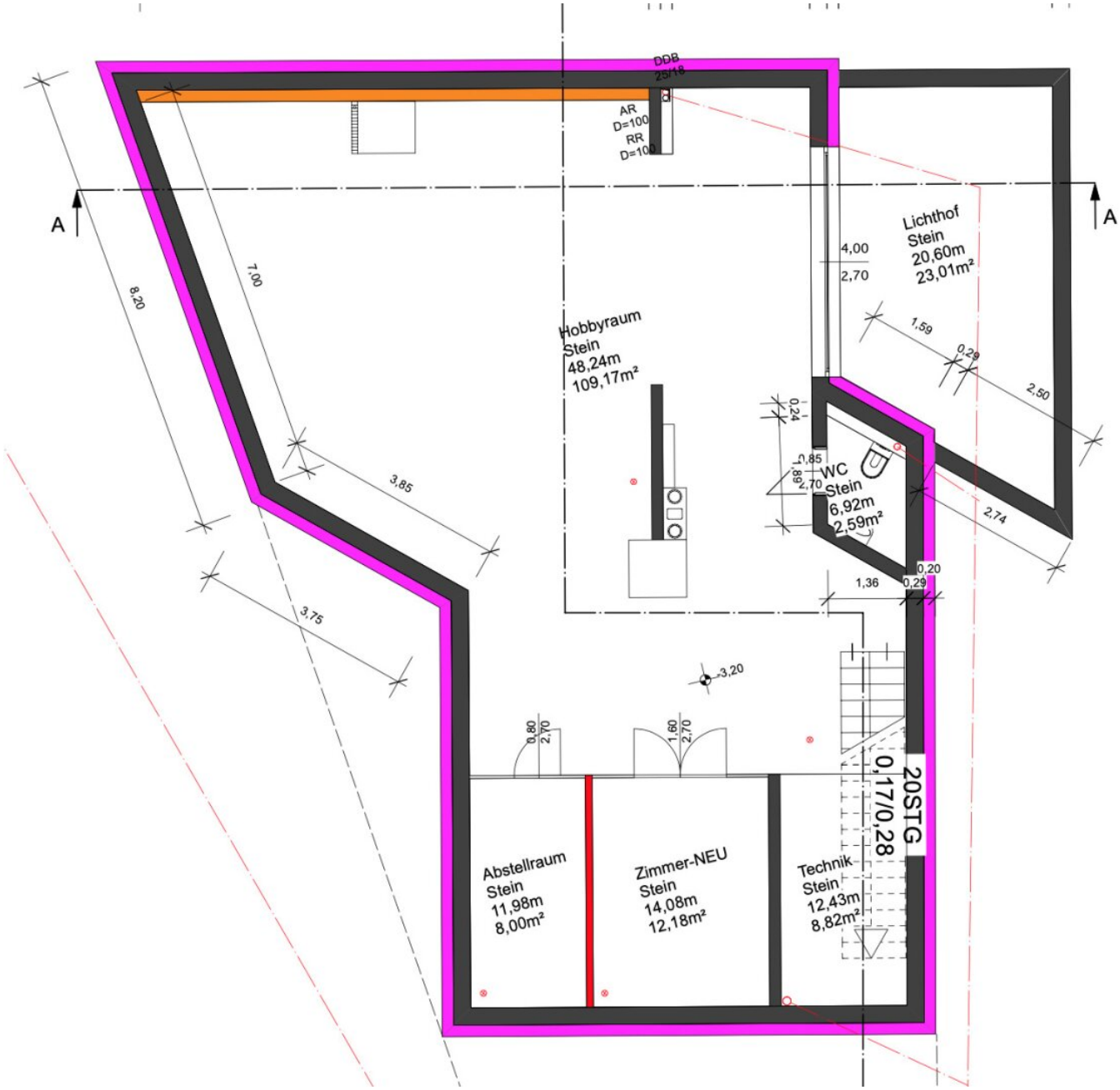







Zimmer
Parkett
22,45m
29,35m²
Badezimmer
Stein
14,34m
12,16m²
WC
Stein
7,45m
3,26m²
Zimmer
Parkett
23,83m
30,71m²
Büro
Parkett
14,69m
11,74m²
Rauchfang
Schiedl Absolut
D=180mm
2-zügig mit Lüftungsschacht
Gang
Parkett
39,98m
30,54m²
20STG
0,17/0,28
Badezimmer
Stein
16,94m
15,03m²
Garderobe
Parkett
15,24m
14,22m²
Zimmer
Parkett
16,00m
13,41m²
WC
Stein
7,40m
2,93m²
Geländer 1,00m
PPH=0,00m
A


WC
Stein
5,60m
1,80m²
Badehaus
Stein
18,02m
16,36m²
Speis
Stein
9,91m
6,11m²
Küche
Parkett
31,58m
60,47m²
WC
Stein
6,82m
2,60m²
Vorraum
Stein
35,30m
22,73m²
Wohnzimmer
Parkett
31,50m
57,53m²
20STG
0,17/0,28
Garage
Stein
24,37m
35,98m²
Pool 3x1x1,4
Regenwassertank
10400 Liter
Begehbare Glasfläche
VSG
Mauersockel Bestand 60 cm über Gelände
Erweiterung um 0,5Meter Höhe
darüber Aluzaun
Zaun Neu
Sockel OK =0,60 über Gelände
Darüber Aluzaun
180.65
180.72
180.80
180.67
180.13
180.37
180.47
180.63
180.57
180.60
180.51


DDB
25/18
AR
D=100
RR
D=100
A
A
8,20
7,00
3,85
3,75
Hobbyraum
Stein
48,24m
109,17m²
4,00
2,70
Lichthof
Stein
20,60m
23,01m²
1,59
0,29
2,50
0,24
1,85
1,89
2,70
WC
Stein
6,92m
2,59m²
2,74
0,20
1,36
0,29
3,20
0,80
2,70
1,60
2,70
20STG
0,17/0,28
Abstellraum
Stein
11,98m
8,00m²
Zimmer-NEU
Stein
14,08m
12,18m²
Technik
Stein
12,43m
8,82m²

Objektbeschreibung

Moderne Luxusvilla in Laxenburg – die perfekte Kombination aus Stil, Komfort und modernster Technologie

Diese beeindruckende **dreistöckige Villa** in **Laxenburg**, nur wenige Minuten von Wien entfernt, wurde für diejenigen geschaffen, die **großzügigen Wohnraum, höchsten Komfort und erstklassige Lebensqualität** zu schätzen wissen.

Schon auf den ersten Blick begeistert das Haus mit **seiner eleganten Architektur und durchdachten Details**. Der **großzügige Eingangsbereich** führt in ein **riesiges Wohnzimmer mit hohen Decken**, das für ein luftiges und lichtdurchflutetes Ambiente sorgt. Die **Traumküche** ist mit **hochwertigen Geräten** ausgestattet, darunter **zwei Geschirrspüler, ein Dampfgarer, ein Backofen, ein großer Kühlschrank sowie ein separater Weinkühlschrank**.

Im **zweiten Stock** befinden sich **drei geräumige Schlafzimmer** sowie ein **Arbeitszimmer**, das auch als weiteres Kinderzimmer genutzt werden kann. Das **Elternschlafzimmer** verfügt über **eine offene Duschzone und ein Ankleidezimmer**, was für maximalen Komfort und Privatsphäre sorgt.

Zwei **Kinderzimmer mit jeweils 30 m²** sind ein wahrer Traum für jedes Kind! **Helle und großzügige Räume**, ideal für Spielen, Lernen und Entspannen. Durch die **perfekt integrierte Schränke** lässt sich hier mühelos Ordnung halten. Direkt daneben befindet sich ein **großes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne** sowie eine **separate Toilette**.

Der Keller ist ebenfalls ein echtes Highlight: Er ist **erstklassig ausgestattet** und bietet **eine Sauna, einen Whirlpool, ein Fitnessstudio mit modernen Geräten sowie ein separates Heimkino**. Zudem gibt es einen **direkten Ausgang ins Freie**.

Ein **privater 3m*14m großer Pool** ergänzt dieses außergewöhnliche Anwesen. Direkt daneben befindet sich ein **gemütliches Poolhaus** mit eigenem Zimmer und Bad mit Dusche – ideal als **Ruheraum, Gästehaus oder Spielzimmer für Kinder**. Der Poolbereich ist der perfekte Ort für entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden.

Das Haus wird mit einer **Wärmepumpe beheizt**, zudem befinden sich **Solarmodule (4,56 KwPeak) auf dem Dach**. Die **Garage für zwei Autos** ist mit einer **Schnellladestation für Elektrofahrzeuge** ausgestattet. Dank des **Smart-Home-Systems** können **Beleuchtung, Heizung und Jalousien bequem über das Smartphone gesteuert werden**.

Konstruktion und Materialien

• Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet: Das Kellergeschoss besteht aus WU-Stahlbeton.

• Tragende Wände – aus Hochlochziegeln mit teilweise ausgeführten Stahlbetonwandscheiben.

• Fassade mit Vollwärmeschutz sowie Natursteinverkleidung im Erdgeschoss.

• Geschossdecke und Flachdach – aus Stahlbeton, Innenwände – aus Dünnwandziegeln.

• Innenausstattung: Wände verputzt bzw. mit Stein oder Keramik verkleidet.

• Bodenbelag besteht teilweise aus Stein, teilweise aus hochwertigem Parkett.

• Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, größtenteils mit elektrisch bedienbarem Sonnenschutz.

Energieeffizienz und Technologie

• Zentralheizung und Warmwassererzeugung mittels Luftwärmepumpe als Wärmeerzeuger.

• Fußbodenheizung als Wärmeverteilung.

• Zusätzliche Heizmöglichkeit – an einen Rauchfang angeschlossene Holzöfen im Wohnzimmer (EG) sowie im Hobbyraum (KG).

• Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmetauscher.

• Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 4,56 kWPeak auf dem Flachdach des Hauptgebäudes.

• Bus-System für die Elektroinstallation.

• Haus-Serveranlage im Technikbereich des Kellergeschosses.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Lebensstil, von dem viele träumen.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum – kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!

Die Beschreibung ergibt sich aus vom Verkäufer erhaltenen Informationen und ist ohne Gefahr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap