

**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:	3.900.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
Heizkosten:	490,00 €
Sonstige Kosten:	290,00 €
Provisionsangabe:	

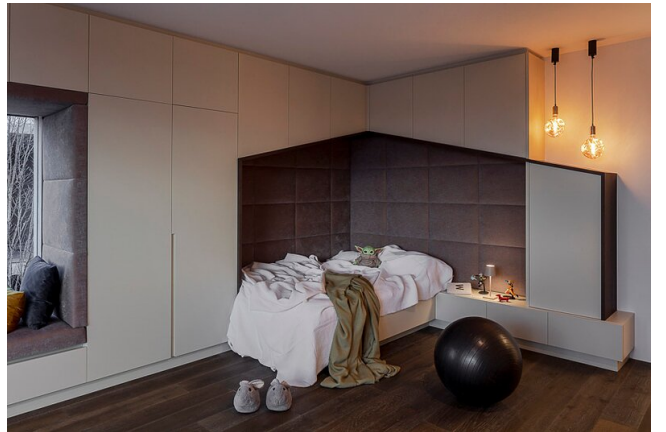
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

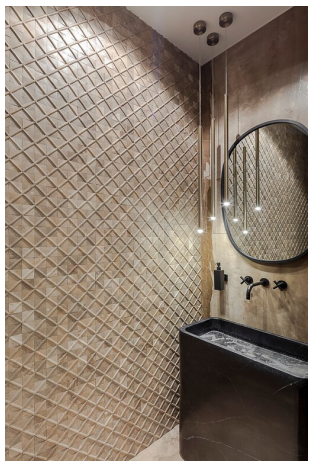


Elena Iakovleva

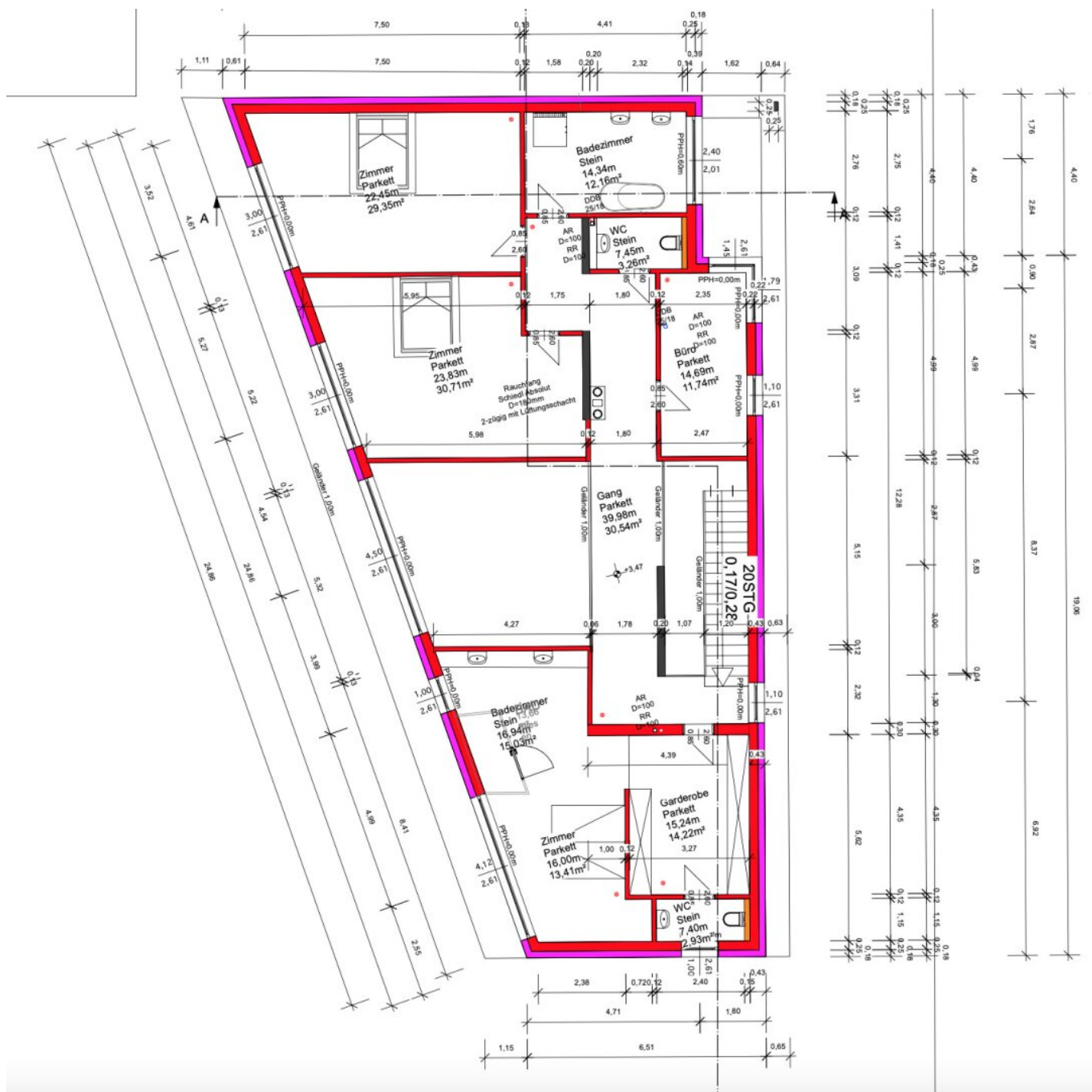


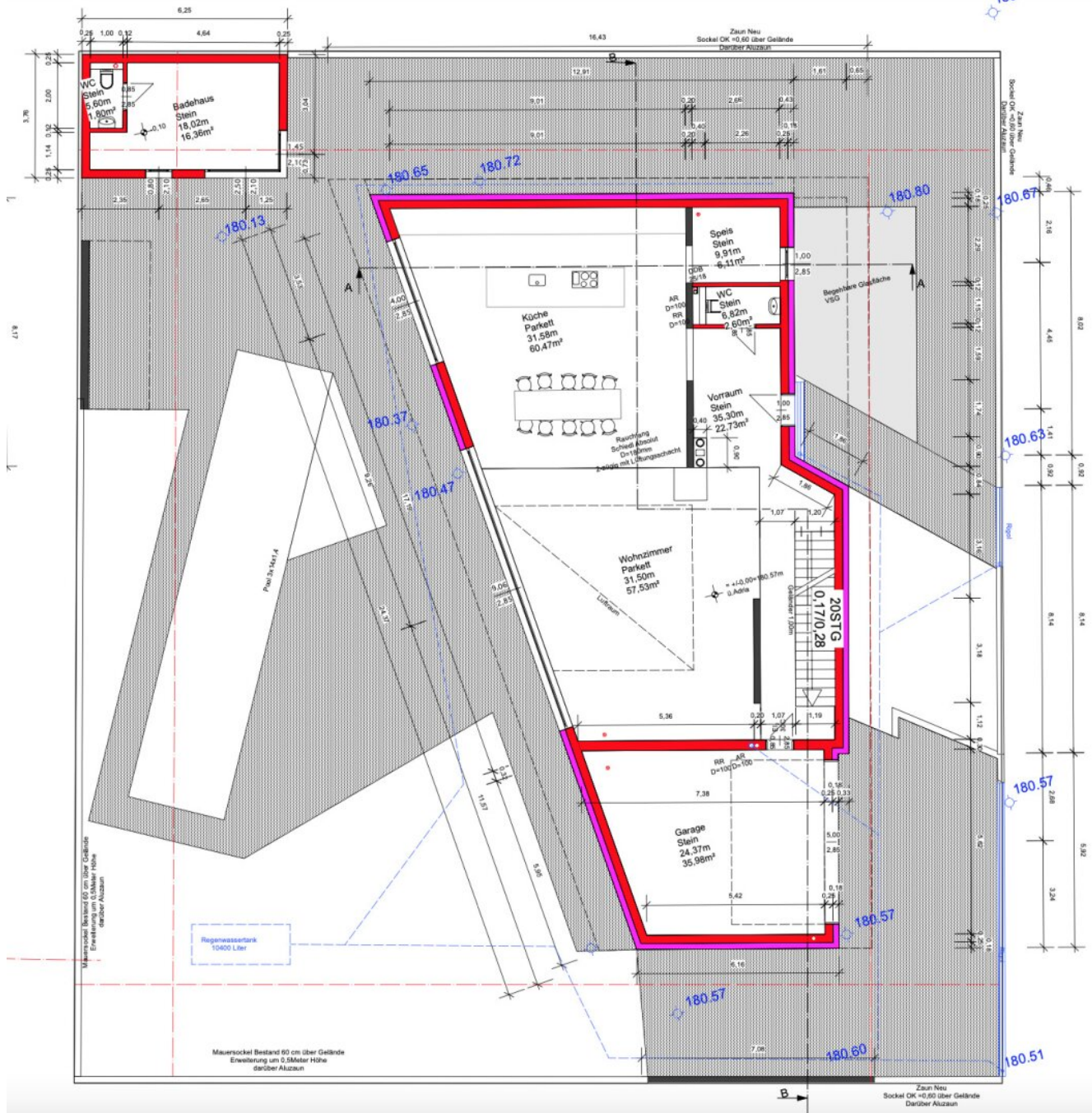


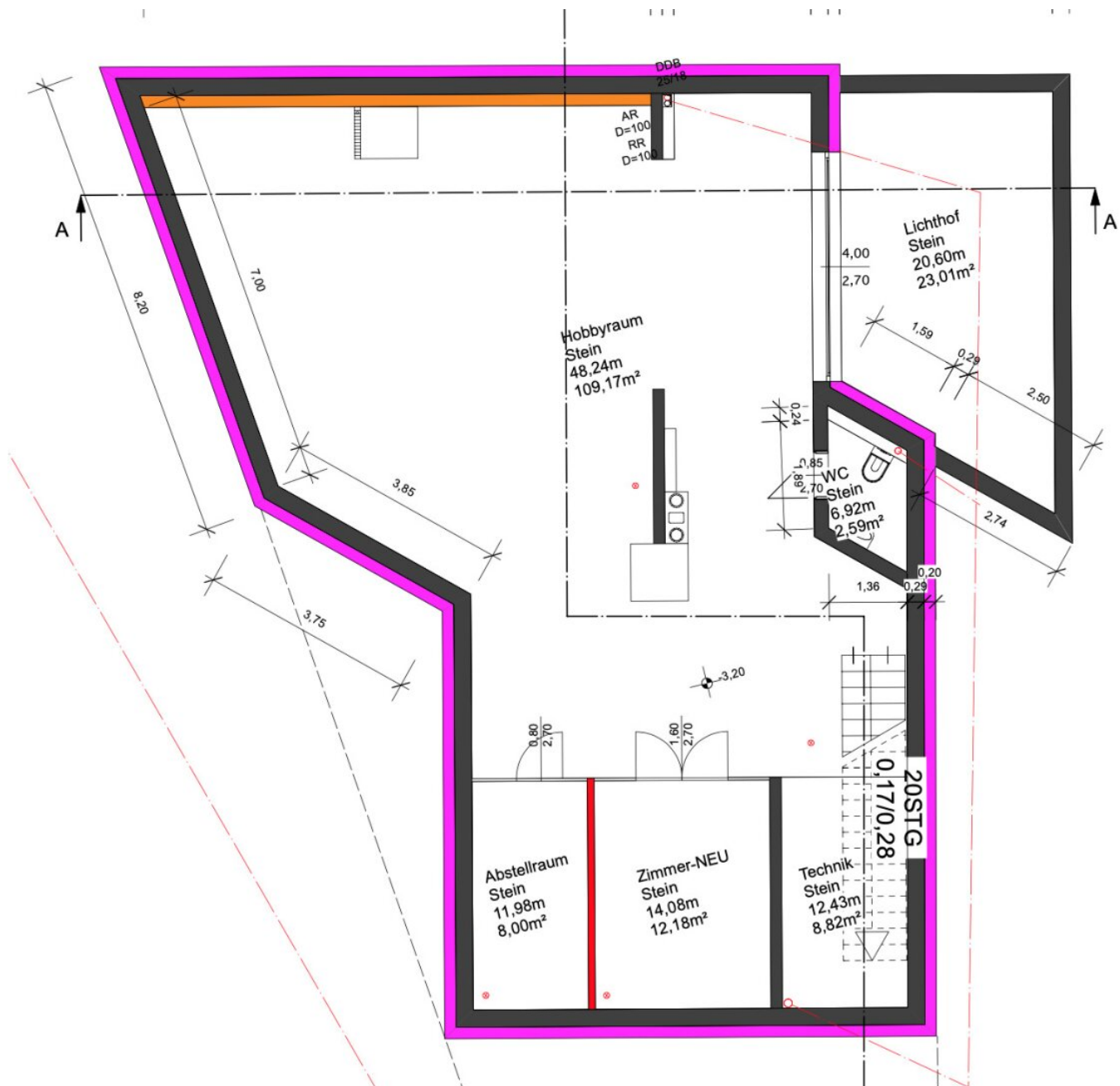












Objektbeschreibung

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 kW_{Peak} 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 <5.500m
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