Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung inklusive Parkplatz & idyllischem Garten

Küche

Objektnummer: 6451/140

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

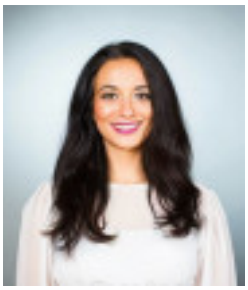
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,19 m²
Lagerfläche:	4,12 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	26,44 m²
Keller:	4,12 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	220,66 €
USt.:	22,07 €

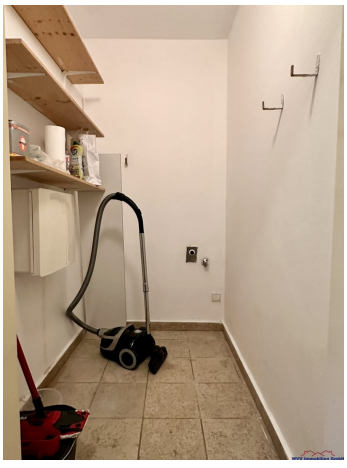
Provisionsangabe:

8.964,00 € inkl. 20% USt.

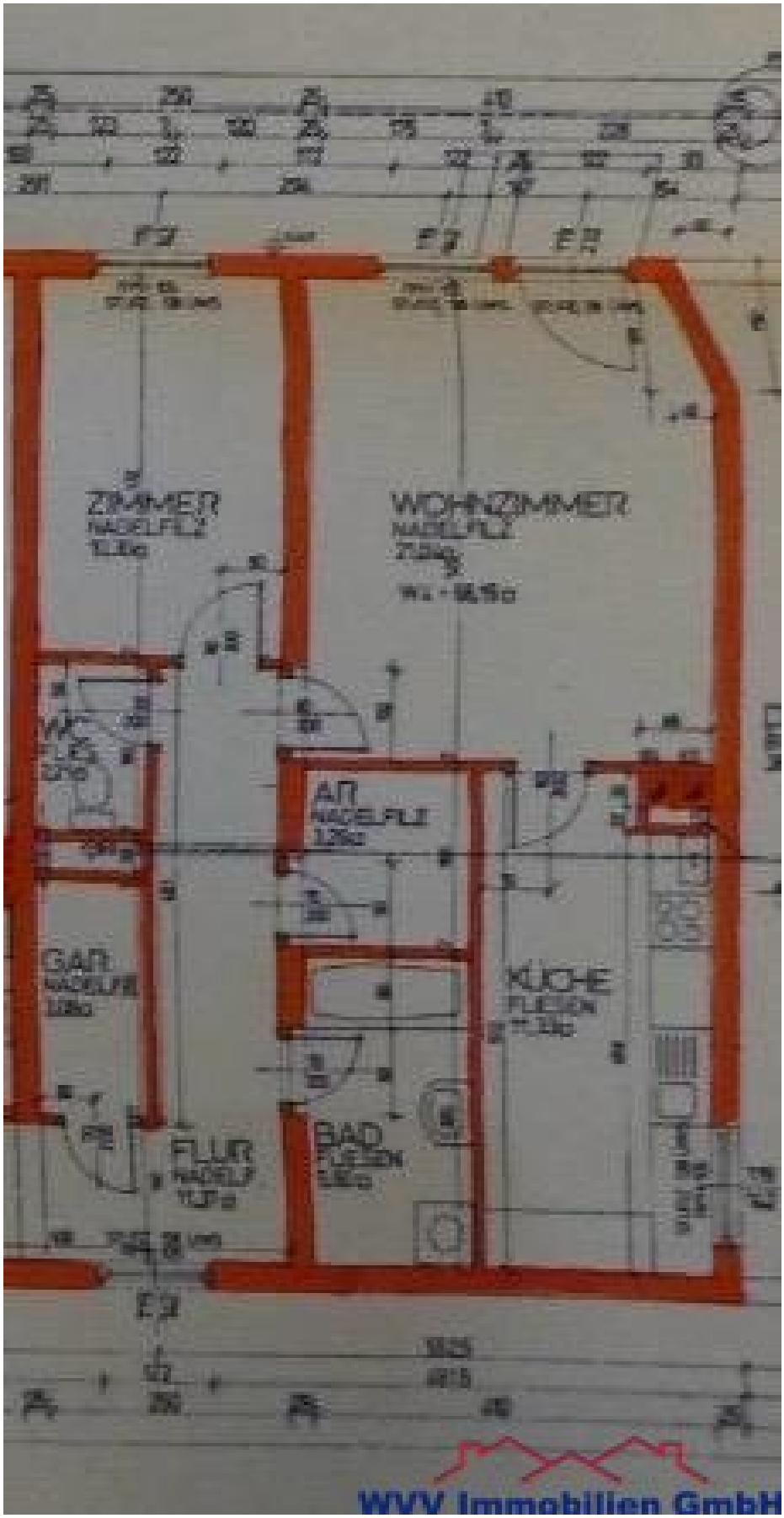
Ihr Ansprechpartner



Anita ENGEL



Abstellraum


ZIMMER
NADELFILZ
WOHNZIMMER
NADELFILZ
AR
NADELFILZ
GAR
NADELFILZ
KUCHE
FLIESEN
BAD
FLIESEN
FLUR
NADELF
WV Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss eines sehr gut gepflegten Wohnhauses (Baujahr: 1993) und in der Nähe des Schlosses Laxenburg befindet sich diese ruhige 2-Zimmer-Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von rund 68,19 m². Die Wohnung verfügt über einen ruhigen Eigengarten von rund 26,44 m² und einen Parkplatz. Die gemütliche Gartenwohnung eignet sich hervorragend für Singles, Paare, Anleger und Senioren. Die Wohnung bietet zudem eine gepflegte Ausstattung, eine sehr gute Raumaufteilung sowie großzügige Stauraummöglichkeiten.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den **geräumigen Vorraum, der viel Platz für Ihre Garderobe und persönlichen Gegenstände bietet**. Von hier aus erreichen Sie alle weiteren Räume. Die Küche schließt direkt an das Wohnzimmer an. Der **Ausgang zum idyllischen Garten** befindet sich ebenfalls im Wohnzimmer. Das angrenzende Schlafzimmer ist mit einem großzügigen Schrankraum und Tischlereieinbaumöbeln ausgestattet. Die gepflegte **Einbauküche** ist mit einem Einbauherd, Backofen, Ceranfeld, Spüle, eingebautem Schnellkochtopf, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube sowie einer Kühlschrank-Gefrierkombination ausgestattet und bietet zudem einen **gemütlichen Frühstücksplatz**. Das separate Badezimmer ist mit einer **Whirlpoolbadewanne**, einer Dusche, einem Waschtisch und einem Handtuchtrockner versehen. Angrenzend befindet sich der Abstellraum mit einem Waschmaschinenanschluß. Gegenüber befindet sich die seperate Toilette mit Pissoir und Handwaschbecken.

Die Beheizung erfolgt durch die stets gewartete VAILLANT-Heizungstherme und ist zentral über das Raumthermostat steuerbar.

Im Haus gibt es zudem einen gemeinschaftlich genutzten Abstellraum sowie ein geräumiger Fahrrad- und Kinderwagenraum. Ein besonders großzügiger, separater Lagerraum bzw. Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und befindet sich auf der gleichen Ebene im Erdgeschoß.

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und Zentrumsnähe. Zudem bietet die Wohnung durch ihre hervorragende Anbindung der Bushaltestelle (Bus-Nr. 215 und 216) in unmittelbarer Nähe eine rasche Verbindung zu den Bahnhöfen Mödling, Wiener Neudorf und Achau. ebenso eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsmöglichkeiten in direkter Umgebung (300 Meter).

Räumlichkeiten:

Eingangsbereich bzw. Vorraum: rund 11,37 m²

Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten: rund 21,04 m²

Küche mit Ess- bzw. Frühstücksplatz: rund 11,33 m²

Schlafzimmer: rund 10,30 m²

Schrankraum: rund 3,08 m²

Bad: rund 5,80 m²

Toilette mit Handwaschbecken und Pissoir: rund 2,21 m²

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß: rund 3,25 m²

Garten mit Terrasse: rund 26,44 m²

HIGHLIGHTS:

- Einbauküche mit allen Markengeräten
- großzügige Einbauschränke in Vorraum und Wohnzimmer
- Schrankraum mit Tischlereinbaumöbeln
- Garten
- Innenjalousien und Rollläden
- Badezimmerausstattung mit Whirlpoolbadewanne, Dusche und Handtuchtrockner

- großer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß
- eigener Kfz-Abstellplatz
- separater Lagerraum bzw. Kellerabteil auf der Wohnungsebene im Erdgeschoß
- zusätzlicher gemeinsamer Abstellraum sowie Fahrrad- und Kinderwagenraum
- VAILLANT-Heizungstherme

Den zur Wohnung dazugehörenden Parkplatz erreichen Sie über das Einfahrtstor und befindet sich im Innenhof.

Die monatliche Vorschreibung beträgt:

Betriebskosten für Wohnung und Parkplatz inkl. Ust. EUR 242,73 zzgl. Rücklage EU 80,72: insgesamt **EUR 323,45** (Stand: Jänner 2025)

Die Reparaturfondsrücklage des Hauses beträgt per 31.12.2024: **EUR 23.093,58.**

Strom, Heizkosten und Warmwasser wird nach Verbrauch abgerechnet.

Lassen Sie sich von dieser gemütlichen Gartenwohnung verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen privaten Besichtigungstermin!

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf ab 01.04.2024:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines**

Eigentums oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbuchseintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap