

# **SCHULTZ IMMOBILIEN - Wundervolle Wohnung in Laxenburg zu mieten!!**



**Objektnummer: 1283**

**Eine Immobilie von Schultz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,68
<b>Gesamtmiete</b>	967,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	707,28 €
<b>Kaltmiete</b>	879,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,95 €
<b>USt.:</b>	87,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Roland Schultz**

Schultz Immobilien Ing. Roland Schultz  
Dr. Ignaz Weber Gasse 4





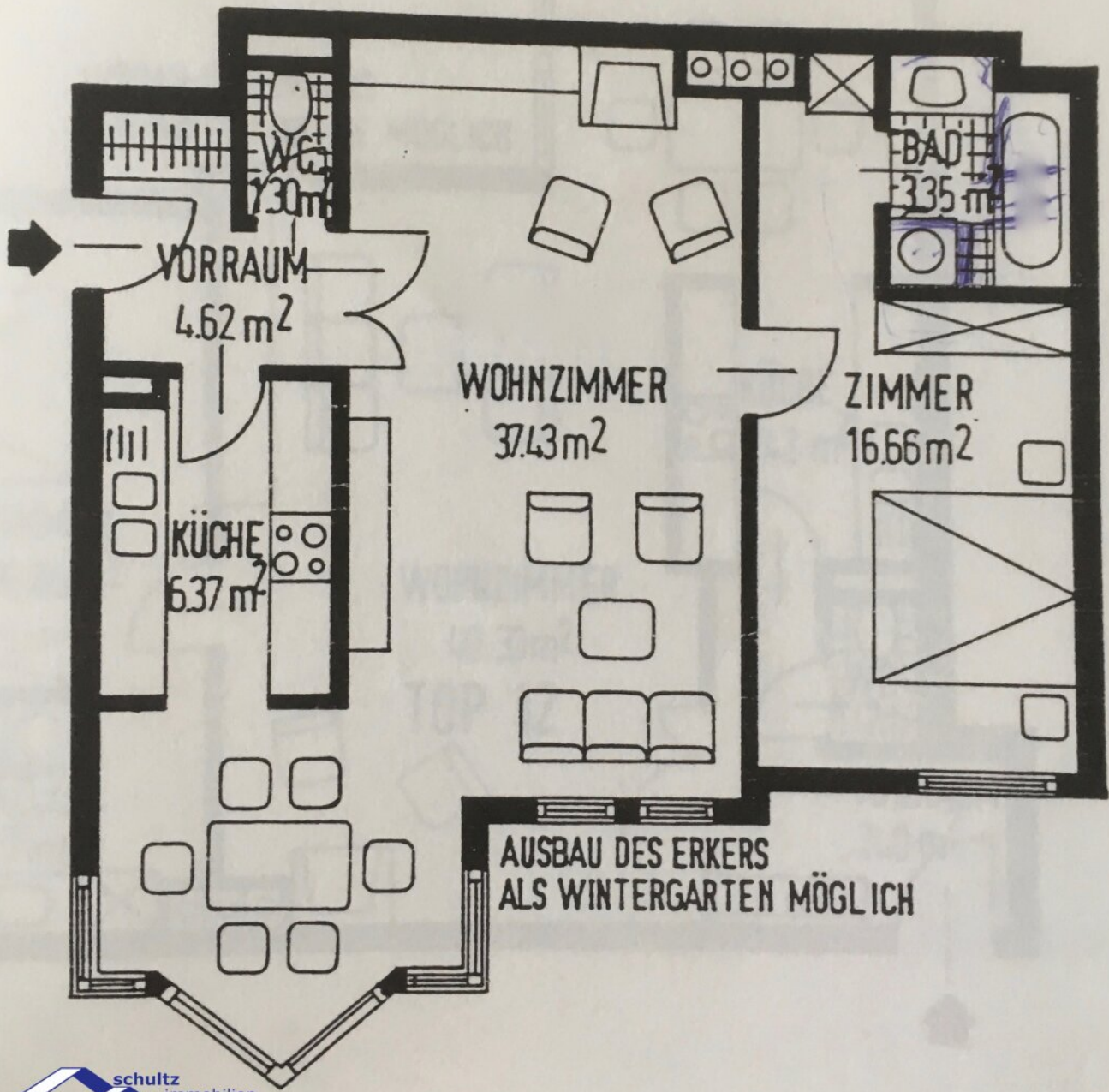












## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt diese helle und optimal geschnittene Wohnung in der begehrten Beletage!**

Die großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss (ohne Lift) überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und gliedert sich wie folgt:

- einladender Vorraum
- schönes Wohnzimmer mit angeschlossenem Essbereich im charmanten Erker, ausgestattet mit Fußbodenheizung
- hochwertige, voll ausgestattete Küche mit edler Stein-Arbeitsplatte
- ruhiges Schlafzimmer mit Rollläden samt Solarantrieb (ferngesteuert)
- modernes Badezimmer
- separates WC
- praktischer Abstell- bzw. Schrankraum

Die Wohnung besticht zudem durch ihre ideale Ausrichtung nach Süden und Osten, wodurch sie den ganzen Tag über von natürlichem Licht durchflutet wird.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im monatlichen Mietpreis inkludiert und sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein trockenes Kellerabteil komplettiert dieses attraktive Angebot.

Die Lage überzeugt mit ausgezeichneter Infrastruktur: Ein Badeteich sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gehweite.

Die charmante Gemeinde Laxenburg ist seit jeher für ihren beeindruckenden Schlosspark mit dem Alten Schloss, dem Blauen Hof und der Franzensburg sowie für ihr hervorragendes Speiseeis bekannt.

Auch die öffentliche Anbindung ist bestens: Über die regionale Buslinie erreichen Sie bequem den Wiener Hauptbahnhof und sind somit optimal angebunden.

**Gerne stehe ich Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.