

**Charmante, komplett sanierte 3 Zimmer Wohnung inkl.  
hochwertiger Küche in Laxenburg – ab sofort verfügbar**



**Objektnummer: 5387/8490**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2361 Laxenburg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	77,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Gesamtmiete</b>	1.399,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	978,80 €
<b>Kaltmiete</b>	1.216,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,00 €
<b>Heizkosten:</b>	132,00 €
<b>USt.:</b>	50,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

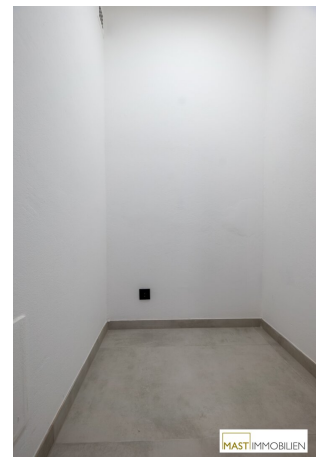


MAST IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Laxenburg. Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert und präsentiert sich in modernem, zeitgemäßem Zustand – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.**

Die Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Ein großzügiges Wohnzimmer bietet viel Platz zum Entspannen, während zwei weitere Zimmer flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die separate Küche sowie das moderne Badezimmer wurden ebenfalls vollständig erneuert und hochwertig ausgestattet.

Bitte beachten Sie, dass sich die Wohnung in einem Gebäude ohne Lift befindet.

### Highlights:

- Erstbezug nach kompletter Sanierung
- 3 helle, gut geschnittene Zimmer
- Modernes Bad und neue Küche (teilweise BOSCH Geräte)
- exklusives Bad mit Dusche
- Ruhige und angenehme Wohnlage in Laxenburg
- Ab sofort bezugsfertig

Die hervorragende Lage bietet eine gute Anbindung an Wien sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, wie den nahegelegenen Schlosspark Laxenburg.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

- *Kaution: 6 BMM*

- *Maklerhonorar: KEINES*

- *Befristung: 3 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung des Vermieters und pünktlicher Zahlung der Miete*

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.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <5.000m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap