



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 164577

erstellt am : 26.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 310000€

Straße:

2361 Laxenburg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Dean Banovic

Tel: +43 676 9261 529

db@fermoso.at

Wohnfläche: 82m²

Ihr neues Zuhause in Laxenburg ? ruhig, grün und stadtnah



Liebe Interessentin und lieber Interessent+,
ich freue mich, Ihnen meine gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 82 m² in
absoluter Ruhelage von Laxenburg anbieten zu dürfen ? ideal für Familien, Paare oder alle, die
komfortables Wohnen im Grünen mit guter Anbindung suchen.

Zur Wohnung:

Ca. 82 m² Wohnfläche im Dachgeschoss (1. Etage)

4 Zimmer ? ideal aufgeteilt in Wohn- und Schlafbereiche

Südseitiger Balkon (ca. 5,5 m²), derzeit in Ausbesserung

Wohnzimmer und 1 Schlafzimmer klimatisiert

Anschlussmöglichkeit für 1?2 weitere Klimageräte

Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (ohne Waschbecken)

Separate Toilette mit Handwaschbecken

Parkett- und Fliesenböden

Eigener Garagenplatz + Stellplatz

Großes Kellerabteil (ca. 10 m²)

Allgemeinräume: Waschküche, Trockenraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum

Baujahr: 1980, gepflegte Wohnhausanlage

Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Laxenburg, nur wenige Gehminuten vom berühmten Schlosspark Laxenburg entfernt ? einem der schönsten historischen Landschaftsparks Österreichs mit Seen, Spielplätzen, Bootverleih und vielfältigen Spazierwegen. Was Sie in der Nähe finden:

Supermärkte (Billa, Hofer, Bäckerei) in wenigen Minuten erreichbar

Ärzte, Apotheke und Post in der Umgebung

Kindergärten und Schulen im Ort

Öffentliche Verkehrsmittel: Busverbindung nach Mödling, Baden und Wien

Direkte Autobahnanbindung (A2, S1) ? ideal für Pendler

Sportanlagen, Radwege, Gastronomie und Kultur in unmittelbarer Nähe

Ein Spielplatz im Innenhof macht die Wohnanlage besonders familienfreundlich.

Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Juli 2025)

Beispiel für eine Finanzierung von ? 300.000:

Fixzinssatz 10 Jahre: 3,35?% p.a.

Monatliche Rate: ab ? 1.276,?

Effektivzinssatz: 3,8?% p.a.

Gesamtlaufzeit: bis zu 35 Jahre

Mindestzins-Szenario: ab ca. ? 1.019,?/Monat

Maximalszenario (6?% Zinsdeckel): bis ca. ? 1.668,?/Monat

Die konkrete Rate hängt von Ihrer Bonität und Eigenmitteln ab ? ich stelle gerne den Kontakt zu einem Finanzierungspartner her.

Für Anleger ? alles aus einer Hand

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Anlage. Ich übernehme für Sie auch die Vermietung ? unkompliziert, transparent und effizient. Mit meinem All-in-One-Paket erhalten Sie eine Komplettlösung: Kaufabwicklung, Vermietung und Betreuung ? alles aus einer Hand.

Kontakt & Besichtigung:

Ich bin für Sie 24 Stunden, 7 Tage die Woche erreichbar. ? +43 676 9261529? db@fermoso.at

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung persönlich und beantworte alle Ihre Fragen. Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an.

Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen -

<https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 82m²

Zimmer: 4.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 57.5m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.18m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 310000€

Kontaktinformationen

Vorname: Dean

Nachname: Banovic

Tel.: +43 676 9261 529

E-Mail: db@fermoso.at