



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139772

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299800€

Straße: Leopold Figl-Straße

2361 Laxenburg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Martin ZAHEL

Tel:

zahel@viason.at

Wohnfläche: 86.09m²

**4 Zimmer | KFZ - Stellplatz | Großer Garten | Badeteich
fußläufig | Neubau | Nahe Bahnhof Laxenburg | Loggia
| Laxenburg**



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN

Liegestuhl raus und genießen Sie die Sonne in Ihrem Garten...

EIGENTUMSWOHNUNG: LEOPOLD FIGL STRASSE 5 | LAXENBURG

GERÄUMIGE 4-ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA/BALKON & GARTEN

Nahe Badeteich Laxenburg und nahe Bahnhof Laxenburg.

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-leopold-figl-strasse-5-2361-laxenburg>

Sie überlegen Ihre Immobilie zu VERKAUFEN? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeufer>

Sie suchen eine helle 4-Zimmer-Familienwohnung mit Garten in Laxenburg, dann haben sie diese soeben gefunden.

Die gebrauchte Eigentumswohnung liegt in einem Neubau mit einer Wärmedämmverbundsystemfassade im EG (6 Stufen sind es im Stiegenhaus von der Haus-Eingangstüre zur Wohnung) verfügt über eine Wohnfläche von ca. 86,09 m², eine Loggia/Balkon von ca. 3,57 m² und einen Garten von ca. 74,67 m² (von der Loggia/Balkon führen 6 Stufen in den Garten). Das Gebäude wurde ca. 1971 errichtet, die 3 Schlafzimmer, der Garten und die Loggia/Balkon sind Richtung Süden orientiert.

Vom Vorzimmer sind das Badezimmer mit Wanne, Waschbecken samt Waschbeckenunterbau und Spiegelschrank und Handtuchheizkörper, das separate WC, ein Abstellraum, die separate Küche mit Fenster, das Wohnzimmer und 3 Schlafzimmer begehbar. Als Küche können 2 Zimmer der Wohnung genutzt werden (hierfür müsste der Käufer entsprechend die Küchenanschlüsse herstellen). Sollten Sie die Küche im kleineren Raum einbauen wollen, so ist hier bereits ein Wasser- und Abwasseranschluss eingebaut (derzeit der Waschmaschinenanschluss), ein Starkstromanschluss bzw. div. Steckdosen müssten käuferseits noch eingebaut werden. Derzeit ist der größere Raum Richtung Norden als Küche mit allen Anschlüssen ausgeführt, eine Änderung zu einem Schlafzimmer ist möglich. Vom Wohnzimmer ist eine ca. 3,57 m² große Loggia/Balkon begehbar, von dort führen 6 Stufen in den Garten, der eingezäunt ist. Weiters verfügt die Wohnung über eine Alarmanlage, Außenrollläden (teilweise elektrisch) und eine eingebaute Garderobe im Abstellraum.

Mit der Wohnung wird ein großes Kellerabteil (ca. 6,20 m²) mitverkauft (im Kaufpreis inkludiert, wird als Zubehör mitverkauft). Das Kellerabteil weist ein Fenster auf und ist mit einer Steckdose für Strom und zusätzlich mit Licht ausgestattet!

Die Wohnung wird über eine Hauszentralheizung Gas beheizt. Die Wasseraufbereitung im Badezimmer erfolgt über einen Wasserboiler (Strom) mit einem Fassungsvermögen von 100 Liter.

Ein Gemeinschaftsspielplatz, eine Waschküche, ein Kinderwagen- und Fahrradraum stehen zur Nutzung dem Eigentümer zur Verfügung. Im Haus befindet sich auch ein Luftschutzbunker, welcher derzeit als Kinderspielraum genutzt wird. Ebenso ist ein Rohdachboden vorhanden, in welchem derzeit Wäsche aufgehängt wird.

Die Wohnung ist mit dem Bus 200, Bus 210, Bus 215, Bus 216 (Station Leopold-Figl-Str.) erreichbar. Zum Bahnhof Laxenburg sind es ca. 6 Gehminuten (2 Radminuten), von dort ist der Wiener Hauptbahnhof mit der R95 in ca. 21 Fahrminuten schnell erreichbar. Die Autobahnanbindung Wiener Neudorf ist in ca. 2 Autominuten und die Wiener Stadtgrenze in ca. 8 Autominuten schnell erreicht.

Zur SCS sind es nur ca. 6 Autominuten. Div. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Apotheke, Kindergarten, Nahversorger liegen in unmittelbarer Umgebung. Ein Billa- und Hofer-Markt (Siegfried Marcus Straße) liegen ca. 3 Autominuten entfernt.

Der Tennisclub Laxenburg und der Golfclub Achau liegen nur wenige Autominuten entfernt. Der Kaisergarten Laxenburg (3 Radminuten entfernt), das Laxenburger Badeteich (2 Radminuten entfernt) und der Schloßpark Laxenburg (ca. 5 Radminuten entfernt) laden zum Erholen ein. Eine Hundezone in Laxenburg liegt ca. 11 Gehminuten entfernt.

HIGHLIGHTS

4-ZIMMER MIT LOGGIA/BALKON && GARTEN
KFZ-STELLPLATZ im Freien
SÜDSEITIGER GROSSER GARTEN
NAHE LAXENBURGER BADETEICH
WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEMFASSADE
SPIELPLATZ && KINDERWAGEN- U. FAHRRADABSTELLRAUM
GOLFPLÄTZE und TENNISCLUB in der UMGEBUNG
Ca. 6 AUTOMINUTEN zur SCS
VOLKSSCHULE, KINDERGÄRTEN && SCHULEN in der NÄHE
Ca. 8 AUTOMINUTEN zur Stadtgrenze nach WIEN
Ca. 19 AUTOMINUTEN zum FLUGHAFEN SCHWECHAT
CA. 21 FAHRMINUTEN vom BAHNHOF LAXENBURG zum HAUPTBAHNHOF WIEN
CA. 5 RADMINUTEN zum NAHERHOLUNGSGEBIET SCHLOSSPARK LAXENBURG

INFOS ZUR WOHNUNG

LAGE: Leopold-Figl-Str. 5, 2361 Laxenburg

NEUBAU: Ja ? Baujahr ca. 1971

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 299.800,-

KAUFPREIS KFZ-ABSTELLPLATZ IM FREIEN: EUR 15.200,-

ZIMMER: 4 + 1 Küche

GESCHOSS: EG ? vom Hauseingang zur Wohnung sind es 6 Stufen

LIFT: Nein

WOHNFLÄCHE (ohne Garten und ohne Loggia/Balkon): ca. 86,09 m²

LOGGIA/BALKON: ca. 3,57 m² (= Loggia ca. 2,81 m², Balkon ca. 0,76 m²)

GARTEN: ca. 74,67 m² - der Garten ist eingezäunt

WC: Ja ? separat mit Schrankverbau und Spiegel (diese werden mit der Wohnung mitverkauft und sind im Kaufpreis inkludiert)

BADEZIMMER: Ja ? mit Badewanne, Waschtisch, Waschtischunterbau, Handtuchheizkörper, Spiegelschrank. Im Badezimmer befindet sich ein Warmwasserboiler (100 L) für die Warmwasseraufbereitung.

ABSTELLRAUM: Ja ? mit Einbauschränken, diese werden mit der Wohnung mitverkauft und sind im Kaufpreis inkludiert

HOHE RAUMHÖHEN DER ZIMMER: ca. 2,60 m bis 2,63 m

AUSRICHTUNG: Garten Südausrichtung / Küche Norden

KÜCHENANSCHLÜSSE: Teilweise Ja

KÜCHE: Nein ? das größere Nord-Zimmer wurde von einem Schlafzimmer auf eine Küche umgebaut. Dieses Zimmer könnte auch als Schlafzimmer genutzt werden.

DIE EHEMALIGE KÜCHE: Hier befinden sich momentan der Waschmaschinenanschluss und Einbauschränke, dieser Raum wurde als Wirtschaftsraum/ begehbare Kleiderschrank genutzt. Ein Umbau als Küche ist möglich, einzig die Anschlüsse müssten noch käuferseits angepasst werden. Die Einbauschränke werden mit der Wohnung mitverkauft und sind im Kaufpreis inkludiert.

WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja ? in der ehemaligen Küche

WASCHKÜCHE: Ja

FENSTER: Kunststoff

HEIZUNG: Hauszentralheizung Gas (Warmwasseraufbereitung im Badezimmer mit Wasserboiler = Strom)

BÖDEN: Parkettboden und Fliesen

KABELANSCHLUSS: Ja

BESCHATTUNG: Ja ? Außenrollläden, teilweise elektrisch

ALARMANLAGE: Ja

ALLGEMEINER SPIELPLATZ: Ja

KINDERWAGEN- u. FAHRRADABSTELLRAUM: Ja

KELLERABTEIL: Ja ? ca. 6,20 m² (Zubehör) inkl. Beleuchtung, Fenster und Steckdose

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN: Zur SCS sind es nur ca. 6 Autominuten. Div.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Apotheke, Kindergarten, Nahversorger liegen in unmittelbarer Umgebung. Ein Billa- und Hofer-Markt (Siegfried Marcus Straße) liegen ca. 3 Autominuten entfernt

NAHERHOLUNGSGEBIETE: Der Tennisclub Laxenburg und der Golfclub Achau liegen nur wenige Autominuten entfernt. Der Kaisergarten Laxenburg (3 Radminuten entfernt), das Laxenburger Badeteich (2 Radminuten entfernt) und der Schloßpark Laxenburg (ca. 5 Radminuten entfernt) laden zum Erholen ein. Eine Hundezone in Laxenburg liegt ca. 11 Gehminuten entfernt

VERKEHRSANBINDUNG: Die Wohnung ist mit dem Bus 200, Bus 210, Bus 215, Bus 216 (Station Leopold-Figl-Str.) erreichbar. Zum Bahnhof Laxenburg sind es ca. 6 Gehminuten (2 Radminuten), von dort ist der Wiener Hauptbahnhof mit der R95 in ca. 21 Fahrminuten schnell erreichbar. Die

Autobahnanbindung Wiener Neudorf ist in ca. 2 Autominuten und die Wiener Stadtgrenze in ca. 8 Autominuten schnell erreicht

HWB: 32 kWh/m²a; fGEE: 0,95

KLASSE: B ? B

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 299.800,-

KAUFPREIS KFZ-ABSTELLPLATZ IM FREIEN: EUR 15.200,-

KAUFNEBENKOSTEN: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis (ACHTUNG es besteht die Möglichkeit sich von der Grundbucheintragungsgebühr zu befreien, genauere, unverbindliche Informationen finden Sie unter:[https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%](https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html)

KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG: Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. ? 250,- zzgl. 20 % USt. Kaufvertragserrichterin & Treuhänderin: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien

KÄUFERPROVISION: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG - Stand: 01.01.2025

BETRIEBSKOSTEN netto ca. EUR 240,29 pro Monat zzgl. 10% USt.

HEIZKOSTEN netto ca. EUR 134,50 pro Monat zzgl. 20% USt.

REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 98,29 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)

UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 24,03 pro Monat

UMSATZSTEUER 20%: ca. EUR 26,90 pro Monat

GESAMT: brutto EUR 524,01

MONATLICHE KOSTEN KFZ-STELLPLATZ Nr. 3 - Stand: 01.01.2025

BETRIEBSKOSTEN netto ca. EUR 7,56 pro Monat zzgl. 20% USt.
REPARATURRÜCKLAGE: ca. EUR 5,16 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
VERWALTUNGSHONORAR netto ca. EUR 5,96 pro Monat zzgl. 20% USt.
UMSATZSTEUER 20%: ca. EUR 2,70 pro Monat
GESAMT: brutto EUR 21,38

Zzgl. Stromkosten je nach Verbrauch.

Angesparte Reparaturrücklage per 31.12.2024 - ca. EUR 145.000,-

Der Makler wird als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <675m
Apotheke <1.025m
Klinik <5.025m
Krankenhaus <4.300m
Kinder <Schulen
Kindergarten <875m
Schule <750m
Höhere Schule <4.550m
Universität <9.325m
Nahversorgung
Supermarkt <975m
Bäckerei <725m
Einkaufszentrum <2.025m
Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <925m
Polizei <1.375m
Verkehr
Bus <50m
U-Bahn <6.675m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <1.175m
Straßenbahn <4.600m
Angaben
Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 86.09m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 32m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.95m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 299800€

Nebenkosten: 240.29€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: ZAHEL

E-Mail: zahel@viason.at