

**Traumhafte Villa mit historischem Flair, großem Garten,
Pool, Sauna & und vielem mehr!**



Objektnummer: 26052

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2361 Laxenburg
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	324,17 m ²
Nutzfläche:	529,68 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Keller:	205,51 m ²
Gesamtmiete	5.500,00 €
Kaltmiete (netto)	5.000,00 €
Kaltmiete	5.000,00 €
USt.:	500,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner

















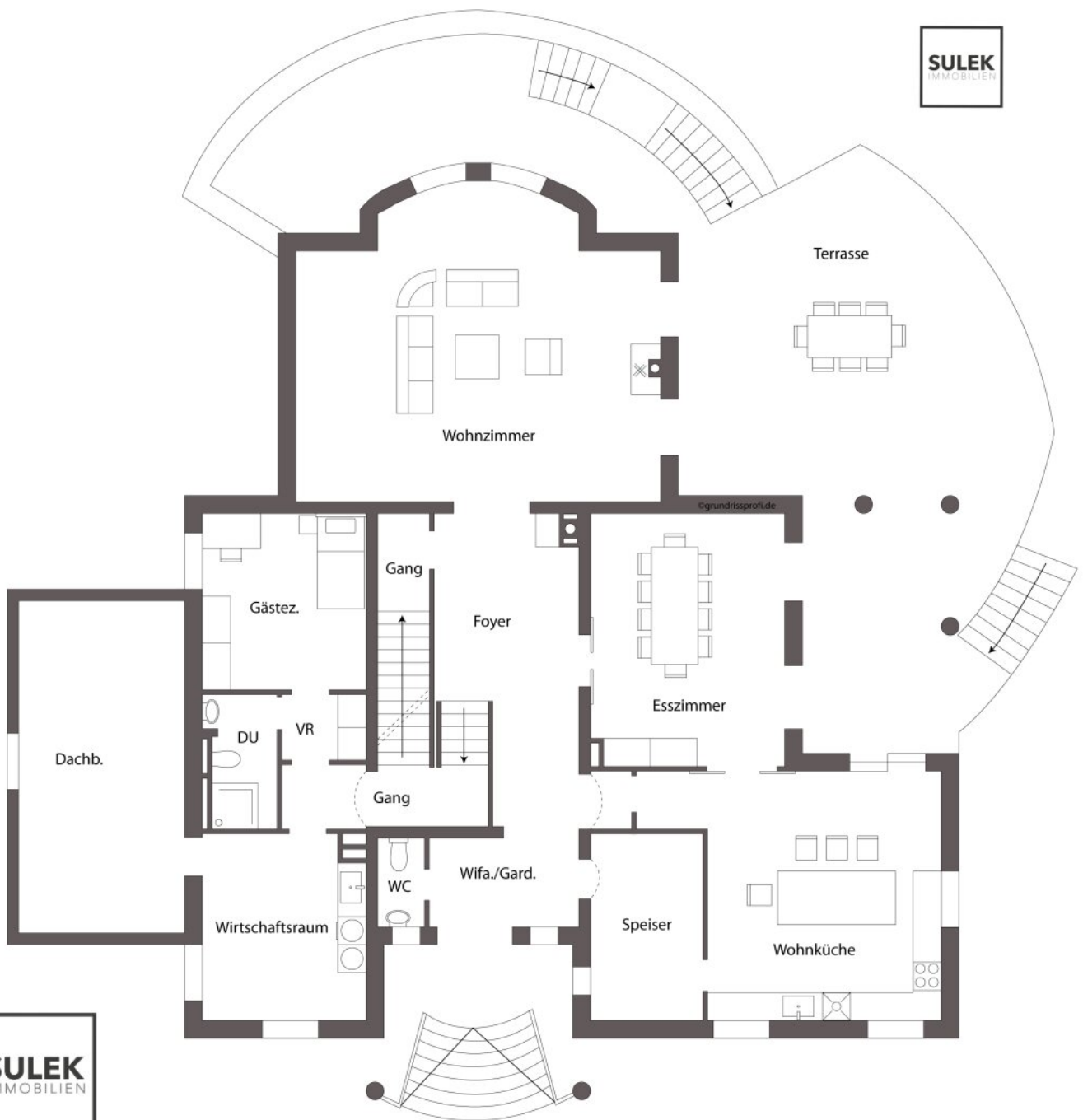


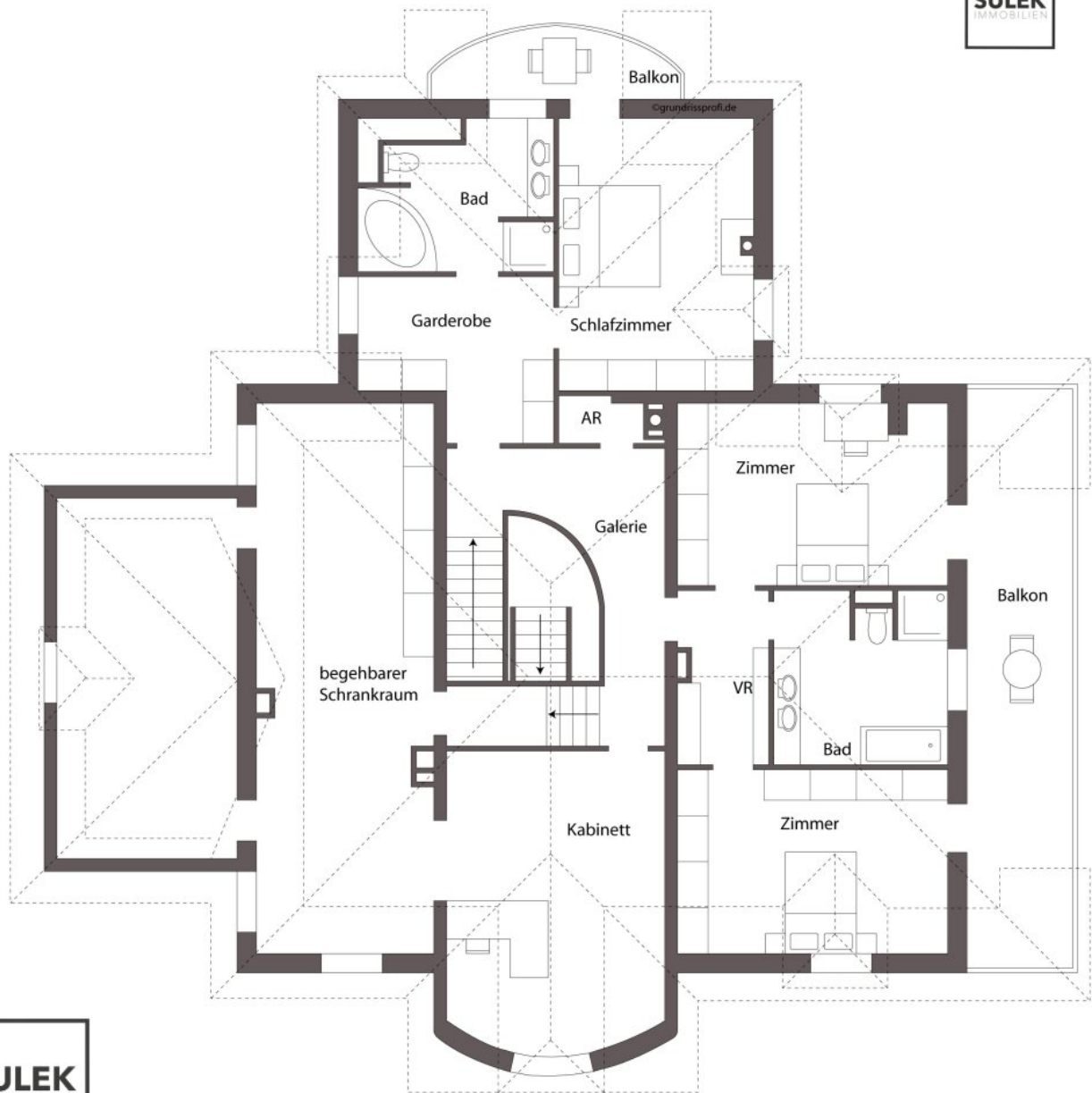


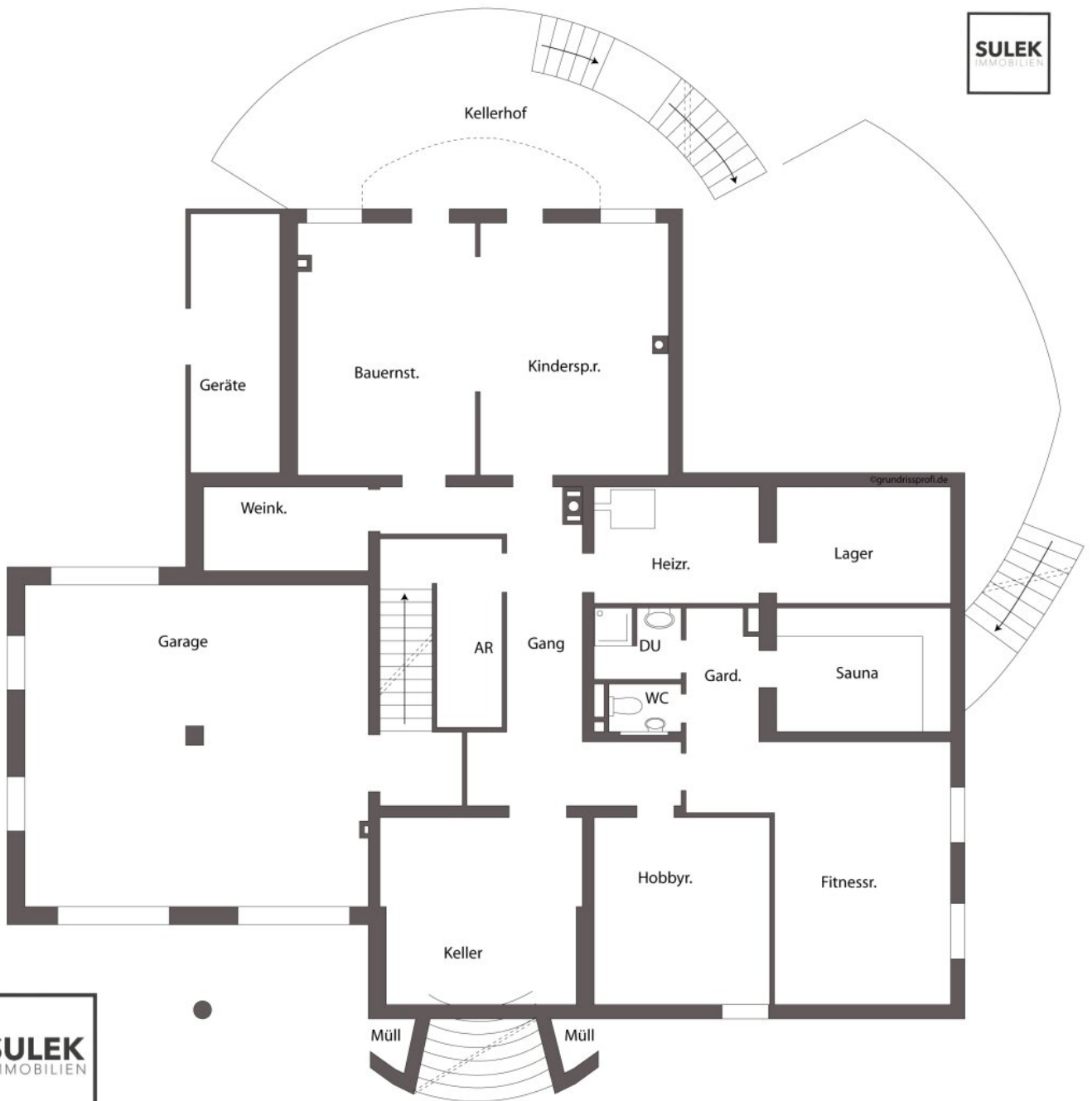












Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Bei Interesse bitten wir zur vereinfachten Abstimmung um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#):

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Herrn Renner auswählen!)

Wenn Sie sich für einen Besichtigungstermin bewerben möchten, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- **Einzugsdatum:** Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- **Haushaltsgröße:** Wie viele Personen möchten einziehen?
- **Haushaltsnettoeinkommen:** Was machen Sie beruflich?

Herzlichen Dank!

Alles auf einen Blick.

- exklusive Villa (Baujahr 2000)
- € 5.500,00 Miete inklusive Betriebskosten
- rd. 320 m² Wohnfläche zuzüglich Terrassen, Balkone, Keller, Garagen, etc.
- traumhafter Garten mit Pool, Terrasse, überdachter Terrasse und Outdoor-Küche
- Fitness-Bereich mit Sauna
- zwei Garagen
- 3 PKW-Abstellplätze im Freien
- 5 Jahre befristet / 2 Jahre Kündigungsverzicht

Raumaufteilung.

Erdgeschoss / erster Halbstock:

- Vorraum
- Foyer / Stiegenhaus mit offener Galerie
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Wohnküche
- Wintergarten
- Speisekammer / Abstellraum
- Gästezimmer mit Bad

- WC
- Wirtschaftsraum mit zusätzlichem Zimmer
- große Terrasse

Obergeschoss:

- Master Bedroom mit Schrankraum und en-Suite Badezimmer (Dusche, Wanne, Toilette, Doppelwaschbecken)
- 3 weitere Zimmer
- Badezimmer (Dusche, Wanne, Toilette, Doppelwaschbecken)
- begehbare Garderobe
- Abstellraum

Kellergeschoss:

- Fitnessraum
- Sauna
- Hobbyraum
- Weinkeller
- 2 weitere Räume mit Zugang zum Garten
- Doppelgarage
- Heizraum
- Lager

Zur Vermietung gelangt dieses außergewöhnliche Anwesen in Laxenburg, welches durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und idyllische Gartenanlage überzeugt.

Zunächst betreten Sie einen geräumigen Eingangsbereich mit einer separaten Garderobe, sowie der Gästetoilette. Über diese gelangen Sie weiter zum offen gestalteten Stiegenhaus mit Foyercharakter und tollen Lichtverhältnissen.

Rechter Hand liegt die große, offen gestaltete Country-Küche mit eigener Speisekammer samt Schmutzküche. Angrenzend befindet sich das charmante Esszimmer, sowie ein vollverglaster Wintergarten mit zusätzlichem Essbereich – ideal, um zu jeder Jahreszeit den Blick ins Grüne zu genießen. Ebenfalls von der Eingangshalle aus erreichbar ist der großzügig dimensionierte Wohnsalon mit Blick in den Garten und mit direktem Zugang zur Terrasse.

Im ersten Halbstock erwartet Sie ein Gästezimmer mit eigenem Badezimmer (Dusche und WC) sowie ein Hauswirtschaftsraum. Dieser führt weiter in ein zusätzliches Zimmer, das sich hervorragend als Unterkunft für eine Haushälterin oder Nanny eignet.

Der erste Stock bildet den privaten Schlafbereich. Hier befindet sich der Masterbedroom mit ensuite Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschbecken. Außerdem gibt

es einen weiteren Schlafrakt mit zwei Zimmern und geteiltem Badezimmer – ebenfalls mit Dusche, Wanne, WC und Doppelwaschbecken. Ein zusätzliches Zimmer, zuletzt als Büro genutzt, kann ebenfalls als weiteres Schlafzimmer dienen. Eine sehr großzügige Garderobe im Halbstock darüber rundet diesen Bereich ab.

Verlässt man das Stiegenhaus finde man die ebenerdige Doppelgarage, welche davor ebenso Stellplatzflächen in der Einfahrt für zusätzliche Fahrzeuge bietet.

Im Kellergeschoss finden Sie stirnseitig den großzügigen Fitness- und Wellnessbereich mit eigener Sauna, Badezimmer mit Dusche und separater Toilette. Links befindet sich ein weitläufiger Vorraum, der in ein großes Zimmer führt – ideal als Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer, mit direktem Zugang zum Garten. Dieser Raum kann im Bedarfsfall auch in 2 Zimmer geteilt werden. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Technikraum, einen Lagerraum sowie einen weiteren Abstellraum, der zuletzt als Weinkeller genutzt wurde.

Der Garten ist ein echtes Highlight: Von Wintergarten und Wohnsalon aus betreten Sie die weitläufige Terrasse mit traumhaftem Blick in den Garten mit altem Baumbestand. Hier findet sich eine parkähnlich ausgeführte und gepflegte Begrünung. Der große Pool mit eigener Poolterrasse, Outdoor-Küche und zahlreichen überdachten Sitzgelegenheiten, schafft ein privates Urlaubsambiente. Eine charmante Feuerstelle rundet das Freizeitangebot ab.

Lage / Infrastruktur.

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Laxenburg** – einem der schönsten Orte südlich der Wiener Stadtgrenze. Eingebettet in sanfte Hügel, umgeben von weitläufigen Parkanlagen und malerischen Spazierwegen, bietet dieser Ort nicht nur Erholung und Natur pur, sondern auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Ob familienfreundliche Ausflüge in den historischen Schlosspark oder ein breit gefächertes Angebot an Sport- und Kulturaktivitäten wie z.B. der nahe gelegene Badeteich Laxenburg – hier ist für jeden etwas dabei.

Die Liegenschaft befindet sich ca. 1km vom Ortszentrum Laxenburg entfernt. In **750m** Entfernung (ca. 10 Gehminuten) ist der nächst gelegene **Supermarkt (ADEG)** und **eine Bank- und Postfiliale** zu finden. Hier befinden sich auch ein **Kindergarten** und mehrere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Laxenburg beherbergt auch eine **Volksschule** und Musikschule (ca. 800m Entfernung) für Ihren Nachwuchs.

Die Haltestellen der **Buslinien 200, 210, 215, 216** befinden sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt. Die Busse bieten eine **Direktverbindung nach Mödling** (19 Minuten Fahrtzeit zum Bahnhof), **Wien** (Hauptbahnhof, ca. 30 Minuten Fahrtzeit) und **Eisenstadt** (ca. 1 Stunde 15 Minuten Fahrtzeit).

Am Bahnhof Mödling halten unter anderem die Schnellbahnlinien S1, S2, S3 und S4. Die Fahrtzeit mit dem Auto nach Wien beträgt dank nahe gelegener Süd-Autobahnauffahrt nur 15

Minuten.

WICHTIG ZU WISSEN.

- alle verbrauchsabhängigen bzw. individuellen Kosten wie Strom, Gas, Wasser, Hausreinigung, Gartenpflege, Poolbetrieb, Salz für die Entkalkungsanlage, etc. sind in der inserierten Miete nicht inkludiert. Enthalten sind die öffentlichen Abgaben, Müllgebühren, Schneeräumung des Gehsteiges, Ein- und Auswintern des Pools, Internet, sowie der Betrieb der Alarmanlage mit Sicherheitsdienst.
- **Vertragsdauer** - Das Haus wird **auf 5 Jahre befristet** vermietet - mit einem Kündigungsverzicht von 2 Jahren. Danach kann der Vertrag unter Einhaltung einer 6 monatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden.
- Die **Nebenkosten** für die Anmietung betragen: **€ 16.500,- Kautions, sowie Vertragserrichtungskosten in Höhe von € 1.500,00,- (inkl. USt).**
- Eine entsprechende **Haushaltsversicherung** ist verpflichtend abzuschließen.
- Um mit regelmäßigen und lückenlosen Mietzahlungen zu rechnen, verlangt der Eigentümer zur **Bonitätsprüfung** die letzten drei Gehaltszettel und bei Selbstständigen den aktuellsten Einkommenssteuerbescheid.
- Die Haustierhaltung ist nur nach vorheriger Rücksprache gestattet!

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <5.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap