



**Wohnen in der
Kaiserresidenz
vor den Toren
Wiens.**

PROJEKT

**ANSELM-
GASSE
18**

2361 Laxenburg



BAUWERK
PROJEKTBAUGESELLSCHAFT

**Intelligente
Planung:
familienfreundlich,
ruhig und günstig
gelegen.**





BAUVORHABEN

Es entstehen 4 Doppelhäuser wobei jede Doppelhaushälfte nach letztem Planungsstand über ca. 122 m² Nutzfläche verfügen wird. Das ergibt eine Gesamtnutzfläche von rund 980 m².

Auf Grund der Vorgaben in der NÖ Bauordnung (2 Stellplätze je Wohneinheit) sollen laut Vorplanung des Architekten die erforderlichen Stellplätze durch Carports bei den einzelnen Einheiten entstehen.

Die Heizung und Warmwasserbereitung soll je nach Planungsstand durch Luftwärmepumpen gewährleistet sein.

Nach Erhebungen des Marktes sind solche Einheiten im Bereich Laxenburg auf Grund der Lage und der Infrastruktur sehr gefragt.

ANSCHLÜSSE

Das Grundstück ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Ortswasserleitung
- Kanalanschluss
- Gasanschluss
- Telefonanschluss
- Stromnetz



LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in der Anselmgasse in einer ruhigen Wohngegend in Laxenburg im Bezirk Mödling. Das Zentrum rund um Schloss Laxenburg ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

ALLGEMEINES

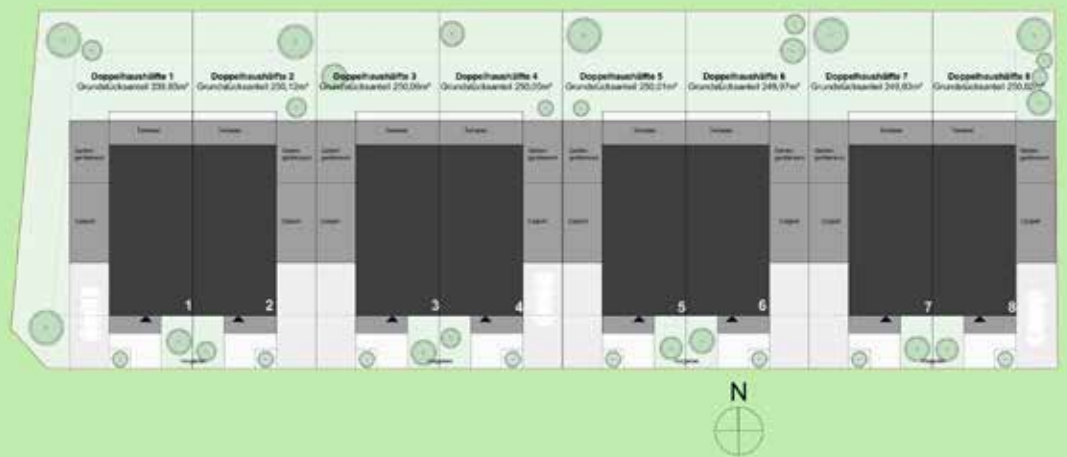
Laxenburg liegt etwa 10km südlich der Wiener Stadtgrenze und ist eine der begehrtesten Wohngegenden im Umfeld der Großstadt. Das imperiale Sommerschloss der Habsburger ist eines der meistbesuchten Ausflugsziele rund um Wien.

Die Gemeinde ist Sitz zahlreicher nationaler und internationaler Institutionen.

Laxenburg hat gemeinsam mit den Nachbargemeinden auch Anteil am größten Gewerbegebiet Österreichs dem IZ NÖ Süd.

Die ehemalige Sommerresidenzstadt der Kaiserfamilie zieht mit ihrem reichhaltigen Kultur- und Veranstaltungsangebot sowie Freizeit- und Sportangeboten Generationen in ihren Bann.

Ein guter Grund: bestens angebunden.



BILDUNG

Laxenburg verfügt über zwei Kindergärten und eine Volksschule. Neue Mittelschule, Realgymnasium, etc. sind in den nahegelegenen Gemeinden Guntramsdorf, Gumpoldskirchen, Brunn am Gebirge oder Mödling gut erreichbar. In Mödling befindet sich eine Höhere technische Lehranstalt, die als eine der renommiertesten technischen Schulen Europas gilt.

VERSORGUNGSINFRASTRUKTUR

Im Gemeindegebiet finden die Einwohner eine Menge Einkaufsmöglichkeiten und bekannte Gastronomiebetriebe vor.

Eines der größten Einkaufszentren in Europa, die Shopping City Süd ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein nahezu unbegrenztes Einkaufserlebnis.

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Laxenburg verfügt über eine Auswahl an praktischen Ärzten sowie Fachärzten, Tierarzt und Apotheke. Landeskliniken befinden sich in den Umkreisgemeinden Baden sowie Mödling.

VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Laxenburg liegt rund 15 Autominuten südlich der Stadtgrenze von Wien. Die Wiener Innenstadt von Wien ist mit dem Auto in ca. 25 Minuten erreichbar. Der öffentliche Verkehr steht durch zwei Buslinien mit regelmäßigem Verkehr nach Wien Hauptbahnhof und Mödling sowie einer Zugverbindung über die Aspangbahn nach Wien zur Verfügung.



FREIZEIT. ERHOLUNG UND KULTUR

In Laxenburg finden Sport- und Freizeitbegeisterte eine große Auswahl an Aktivitäten. Reitsportanlagen, Schwimmbad, Minigolf, Tennis, Bootfahren, Joggingtouren, Radtouren und vieles mehr ermöglichen eine Menge an Betätigungen um die Freizeit sportlich und abwechslungsreich zu gestalten.

Kulturinteressierten steht eine erhebliche Anzahl an Veranstaltungen wie z.B. der Laxenburger Kultursommer, die Museen, Musikveranstaltungen oder der Kulturparcour zur Verfügung.

Besonders beliebt ist der öffentlich zugängliche Schlosspark in dem sich das alte Schloss, der blaue Hof und die Franzensburg befinden.



Nachhaltige Investition: persönliches Eigentum.

INVESTITION

Als Investor erwerben Sie zukunftssichere Anlagen sowohl im Hinblick auf die Wertentwicklung, als auch auf die Vermietbarkeit der Einheiten.

VORSORGEWOHNUNG

Eine Vorsorgewohnung ist eine attraktive Geldanlage mit geringem Risiko. Sie lässt sich durch laufende Mieteinnahmen finanzieren und erfreut sich nach wie vor steigender Beliebtheit.

Bereits ab einem Einsatz von rund 50.000,- Euro an Eigenmittels können Sie eine ca. 50 m² große Vorsorgewohnung erwerben. Als Eigentümer sind Sie im Grundbuch eingetragen. Etwaige Mieteinnahmen können zur Rückzahlung von Fremdmitteln verwendet werden.

Dieses Prinzip der regelmäßigen Erträge eignet sich zum Vermögensaufbau, zur Absicherung der Pension oder zur Schaffung von Werten für zukünftige Generationen. Je nach persönlicher Situation lässt sich auch ein steuerlicher Zusatznutzen lukrieren.



→ Attraktive Wohnungsgrößen

Alle Einheiten sind nach intelligenten Konzepten standardisiert. Der angebotene Wohnungsmix entspricht den aktuellsten Trends der Stadtentwicklung mit einem erheblichen Zuzugspotenzial in den nächsten Jahrzehnten.

→ Moderne Ausstattung

Moderne Wohnansprüche werden durch eine topmoderne Ausstattung mit Parkettböden, Einbauküchen und exklusiven Bädern und Sanitäranlagen erfüllt.

Unsere Kompetenz: hochwertige Projekte planen und errichten.

ÜBER UNS

Bauwert steht für die Errichtung und Sanierung von hochwertigen Eigennutzer- oder Investorenobjekten.

Die professionelle Sanierung erhaltenswerter Wohnimmobilien vergangener Jahrhunderte, die Schaffung von lebenswerten Dachgeschoßwohnungen und die Errichtung von Neubauobjekten, all das in exzellenter und verkehrsgünstiger Lage, ist unser Metier.

Unsere Teamkompetenz umfasst mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich Altbausanierung sowie die Errichtung von hochwertigen Dachgeschoßeinheiten und Neubauprojekten.

Wir arbeiten mit langjährigen erfahrenen Partnern Hand in Hand und überlassen nichts dem Zufall. Von der Planung über den Bau, die Aufsicht und letztlich die Abnahme und Übergabe, laufen die Vorgänge mittels bewährter Methoden friktionsfrei für unsere Kunden unbemerkt ab.

→ **Bauwerk WB 60 Projektbau GmbH**

Garbergasse 8/TOP 25-27

1060 Wien

T 01 595 55 35

www.bauwerk.online



B A U W E R K
PROJEKTBAUGESELLSCHAFT