

## **Bauernsacherl mit Potenzial entlang des idyllischen Laabenbaches**



Hausansicht

**Objektnummer: 4518**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3053 Laaben
<b>Baujahr:</b>	1838
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Keller:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	115.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Elisabeth Greutter**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

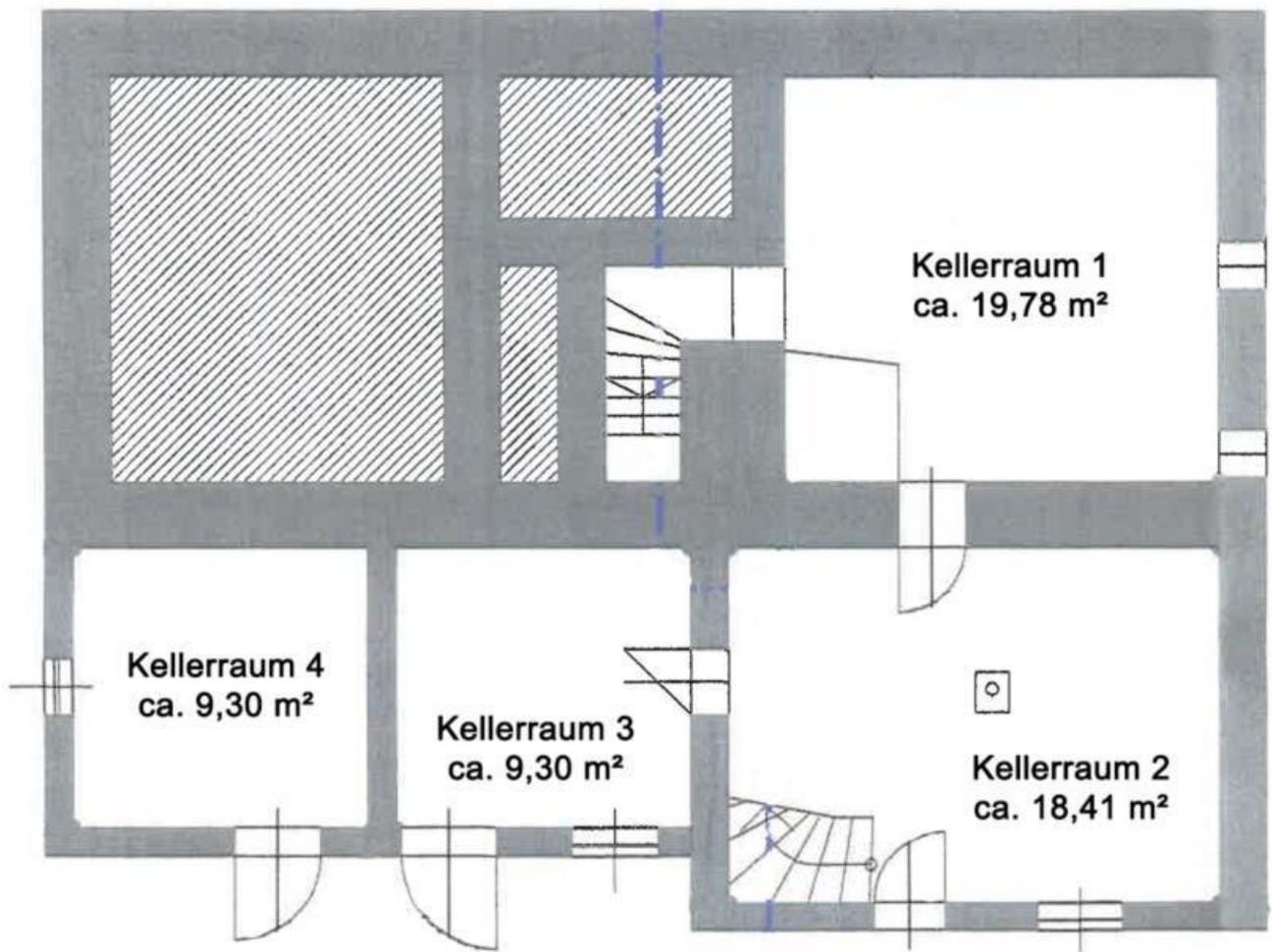
H +43 664 221 16 96

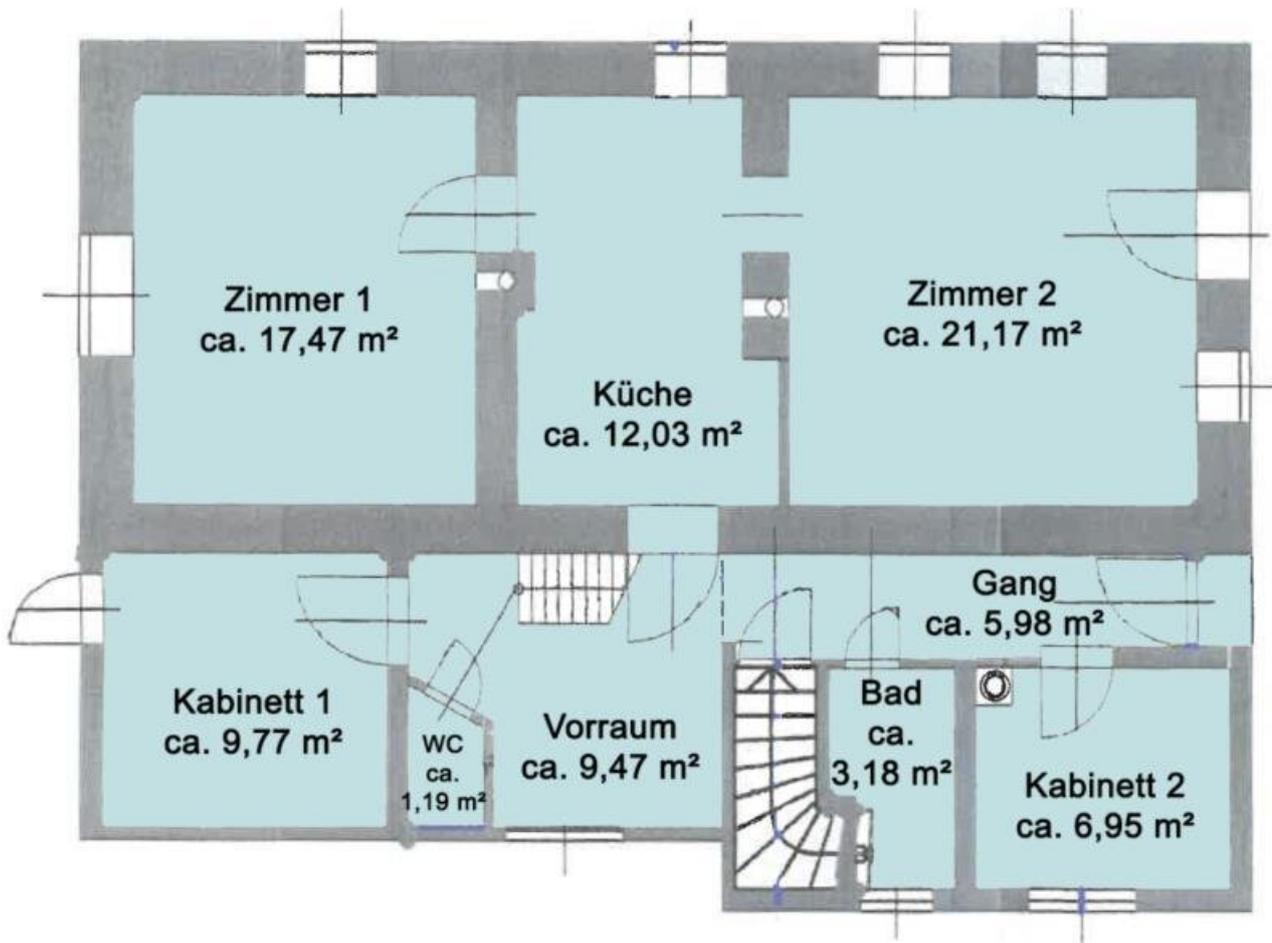
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

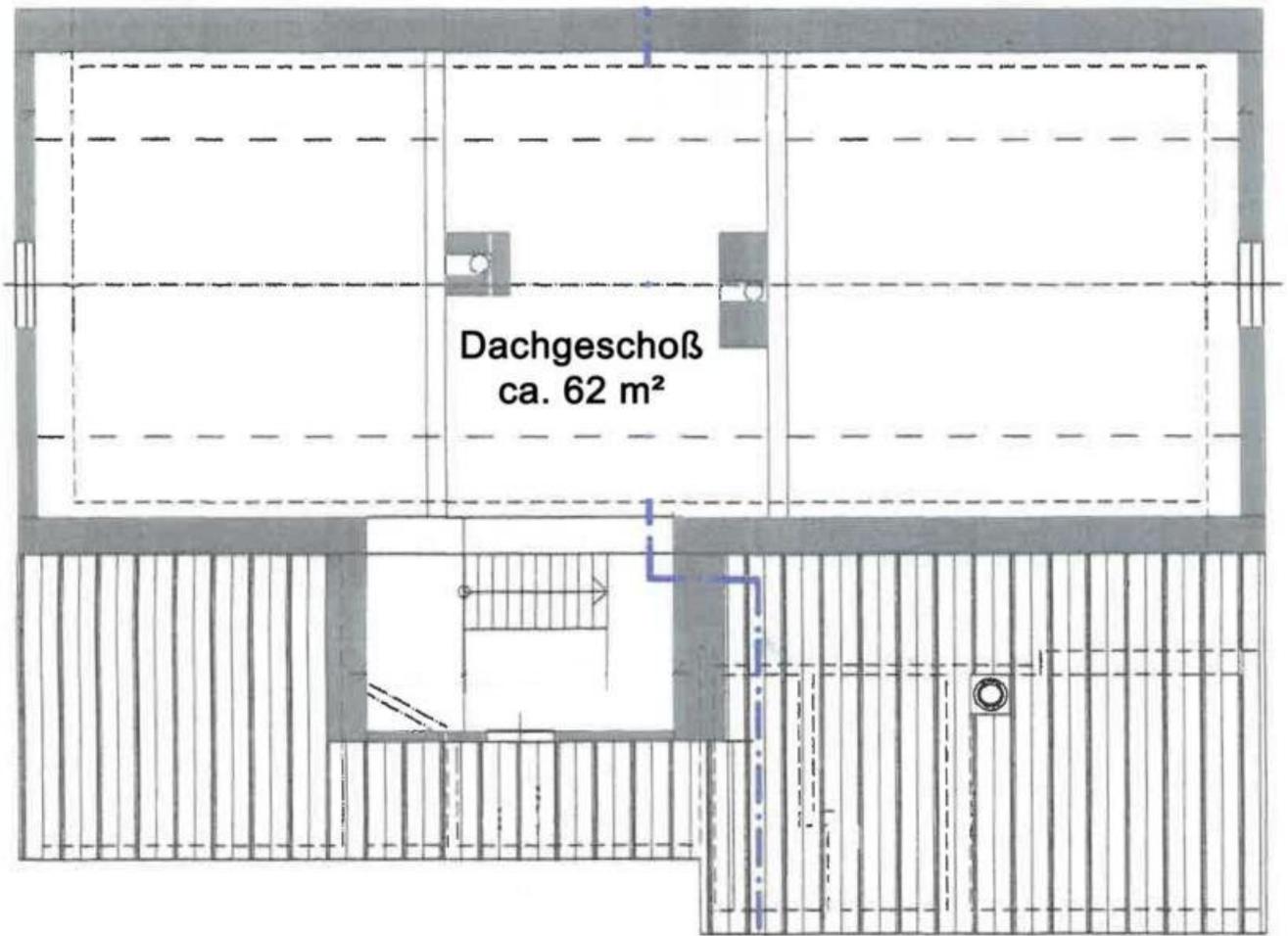












## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit Potenzial in der Wienerwaldgemeinde Brand-Laaben liegt etwa auf halbem Weg zwischen St. Pölten und Wien direkt an der L119 und ist über die nur 7 km entfernte Westautobahn sehr gut an die Landes- und an die Bundeshauptstadt angebunden, die Fahrzeit mit dem Auto liegt bei ca. 25-30 Minuten in jede Richtung. Den Wiener Süden erreicht man innerhalb einer guten halben Stunde über die A21, ebenso lange fährt man von hier, über Alland und das Helenental, nach Baden.

In der Nähe gibt es zahlreiche Gastronomiebetriebe und Mostschenken, direkt in Laaben ein Lagerhaus mit Postpartner, ein kleines Kaufhaus, einen Arzt sowie verschiedene kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe wie zum Beispiel Elektriker, Installateur und Tischler. Einige Landwirte der Region haben sich zu den Laabenbacher Direktvermarktern zusammengeschlossen und verkaufen ihre Lebensmittel aus heimischer Landwirtschaft unter anderem beim Lagerhaus.

Ebenfalls im Ort, gut zu Fuß oder auch mit dem Bus erreichbar, sind der Gemeindecindergarten, gleich daneben die Volksschule, und ein öffentlicher Spielplatz. Die Neue Mittelschule Laabental in Altlenzbach erreicht man ebenfalls gut mit dem Bus, weiterführende Schulen findet man in Neulenzbach und natürlich in St. Pölten. Mit der Autobuslinie 456 hat man regelmäßige Verbindungen zum Bahnhof Neulenzbach Stadt, Fahrzeit rund 20 Minuten, die Haltestelle ist nur ca. 100 Meter von der angebotenen Liegenschaft entfernt.

Das Wohnhaus unterteilt sich in Vorraum mit Gang, Bad, separates WC, Küche, 2 Kabinette und 2 Zimmer. Zusätzlicher Wohnraum kann im Dachgeschoß geschaffen werden, welches eine Fläche von ca. 62 m<sup>2</sup> zu bieten hat. Außerdem steht den neuen BewohnerInnen ein etwa 56 m<sup>2</sup> großer Kellerraum zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <9.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <1.000m

Geldautomat <500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap