

# **PROVISIONSFREI: Bewilligtes Bauträgerprojekt Laa an der Thaya (Zentrum)**



Test Titel vom Foto

**Objektnummer: 15636**

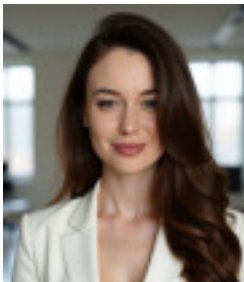
**Eine Immobilie von Immobilien Georg Slawik**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2136 Laa an der Thaya
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	928,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	1.022,00 m²
<b>Balkone:</b>	18
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	60,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Zalina Dacic**

Immobilien Georg Slawik  
Burggasse 44  
1070 Wien

T 015266849  
H +436506266174

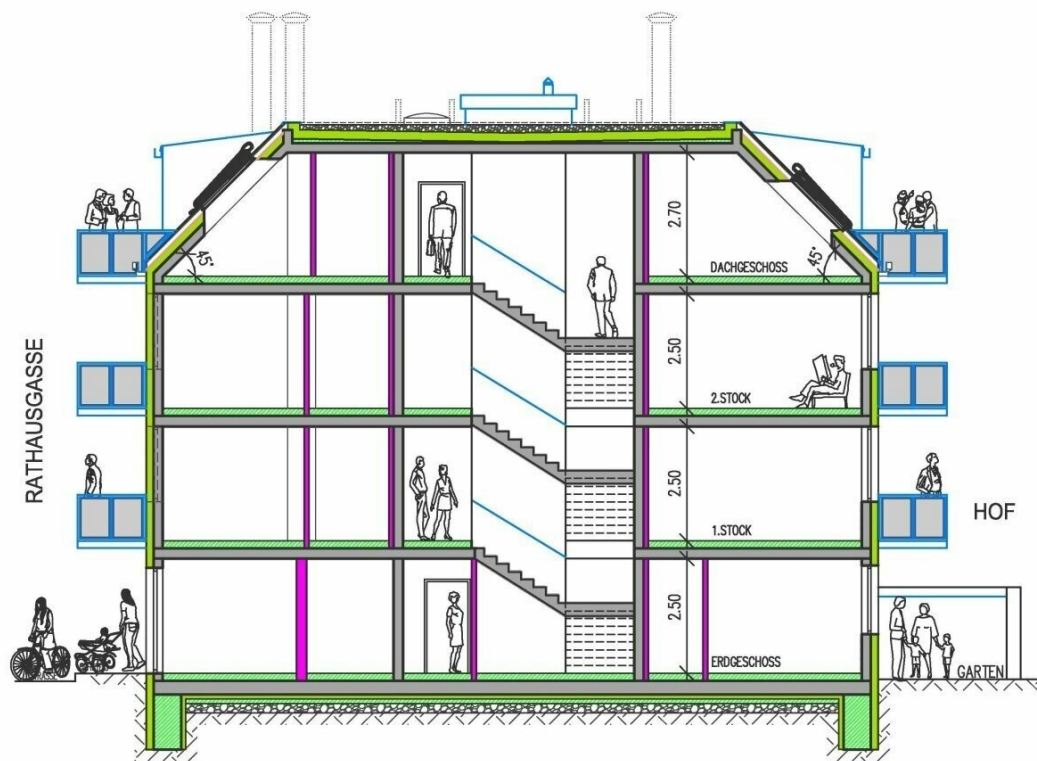


STRASSENANSICHT  
M 1:100  
2136 LAA AN DER THAYA, RATHAUSGASSE 8  
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

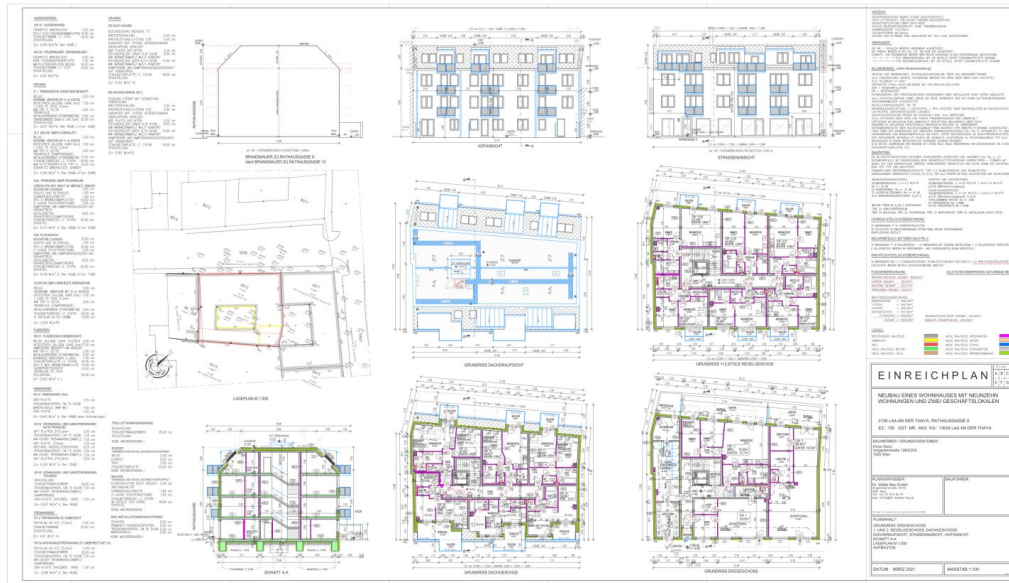


HOFANSICHT  
M 1:100  
2136 LAA AN DER THAYA, RATHAUSGASSE 8  
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN





SCHNITT  
 M 1:100  
 2136 LAA AN DER THAYA, RATHAUSGASSE 8  
 ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



## Objektbeschreibung

**Mitten im Zentrum der Gemeinde Laa an der Thaya befindet sich ein bewilligtes Wohnhausprojekt mit unmittelbarer Nähe zum Rathaus, sowie zur Therme Laa und dem Bahnhof.**

**- PROVISIONSFREI -**

**Derzeitiger Zustand:** Altes Gebäude bereits abgerissen (freie Fläche).

**Bewilligt:** 19 Wohnungen und 2 Geschäftslokale

### **Details:**

Im Erdgeschoss befindet sich der zurückgesetzte Hauseingang an der Front sowie der Zugang zum Müllraum.

Der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie diverse Nebenräume sind im Inneren des Gebäudes über den allgemeinen Gang Barrierefrei zu erreichen.

Straßenseitig befinden sich 2 Geschäftslokale, Top 1 mit ca. 55m<sup>2</sup> und Top 2 mit ca. 89m<sup>2</sup> inkl. Garten mit 19m<sup>2</sup>, die beiden Eingänge sind Rathausgassenseitig angeordnet. Im Erdgeschoß befindet sich eine Wohnung, Top 3 mit 70,46m<sup>2</sup> sowie einem eigenen Garten mit 31,71m<sup>2</sup>.

In den Regelgeschoßen 1. Stock und 2. Stock befinden sich je 6 Wohnungen mit Balkonen:

Top 4 und Top 10 mit je 44,28m<sup>2</sup> und 3,68m<sup>2</sup> hofseitigen Balkon, Top 5 und Top 11 mit je 44,42m<sup>2</sup> und 3,68m<sup>2</sup> hofseitigen Balkon,

Top 6 und Top 12 mit je 37,21m<sup>2</sup> und 4,04m<sup>2</sup> straßenseitigen Balkon, Top 7 und Top 13 mit je 35,39m<sup>2</sup> und 4,04m<sup>2</sup> straßenseitigen Balkon, Top 8 und Top 14 mit je 37,95m<sup>2</sup> und 4,04m<sup>2</sup> straßenseitigen Balkon, Top 9 und Top 15 mit je 53,43m<sup>2</sup> und 3,68m<sup>2</sup> hofseitigen Balkon.

Im Dachgeschoss befinden sich noch weitere 6 Wohnungen mit je einem/einer Balkon/Terrasse:

Top 16 mit 38,87m<sup>2</sup> und 4,56m<sup>2</sup> hofseitigen Balkon, Top 17 mit 38,22m<sup>2</sup> und 4,56m<sup>2</sup> hofseitigen Balkon,

Top 18 mit 30,58m<sup>2</sup> und 6,11m<sup>2</sup> straßenseitiger Terrasse,

Top 19 mit 26,56m<sup>2</sup> und 5,36m<sup>2</sup> straßenseitiger Terrasse und 6,40m<sup>2</sup> Balkon, Top 20 mit 30,36m<sup>2</sup> und 11,44m<sup>2</sup> straßenseitiger Terrasse und 4,54m<sup>2</sup> Balkon, Top 21 mit 45,70m<sup>2</sup> und 4,56m<sup>2</sup> hofseitigen Balkon.

Die Summe der Wohnflächen beträgt im Neubau ca. 928,- m<sup>2</sup> zuzüglich Garten-, Balkon- und Terrassenflächen und sonstige Flächen gliedern sich wie folgt:

- Bezugs-Fläche ca. 1.022,9m<sup>2</sup>
- Gebäude-Hüllfläche ca.1.524,8m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 416m<sup>2</sup>
- Bebaute Grundfläche ca. 350m<sup>2</sup>
- Garten gesamt ca. 60m<sup>2</sup>
- Balkon gesamt ca. 66m<sup>2</sup>
- Terrasse gesamt ca. 23m<sup>2</sup>

Beheizung des Gebäudes und der Geschäftslokale erfolgt über die Gas-Zentralheizungsanlage.

Es besteht die Möglichkeit alle Wohnungen mit Klimageräten zu versorgen (kein derzeitiger Bestand).

Weiters hat jede Wohnung und das Geschäftslokal einen Anschluss an einen Edelstahl-Rauchgassammler. Ein Lift ist geplant.

### **Bebauungsbestimmungen lt. Flächenwidmungsplan:**

Bauland-Kerngebiet „Handelseinrichtungen, Bebauung lt. § 54 (Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan} und § 56 (Schutz des Ortsbildes} der NÖ Bauordnung 2014, geschlossene Bebauung.

Der geplante Neubau hat eine bebaute Fläche von ca. 349,16m<sup>2</sup> (lt. CAD Abnahme),

9m Gebäudehöhe (siehe Nachweis in den Ansichtsflächen} und 4 oberirdische Geschoße.

### **JETZT NEU - Zusätzliche Unterstützung für Ihren Wohnraum:**

Als Immobilienmakler und erfahrenes Bauunternehmen bieten wir Ihnen ein umfassendes Netzwerk und Know-how an. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung, oder wünschen Sie eine maßgeschneiderte Küche und hochwertige Badezimmermöbel? Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung und können Ihnen passgenaue Lösungen anbieten – damit Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen.

### **Kontakt:**

Frau Zalina Dacic [00436506266174](tel:00436506266174)

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.*

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.