Viel Platz mit optimaler Aufteilung! Reihenhaus in ländlicher Siedlungslage



Terrassenseitige Hausansicht

Objektnummer: 95022

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3053 Laaben
Baujahr:	1992
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	29,92 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	230,00 €
Sonstige Kosten:	13,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

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























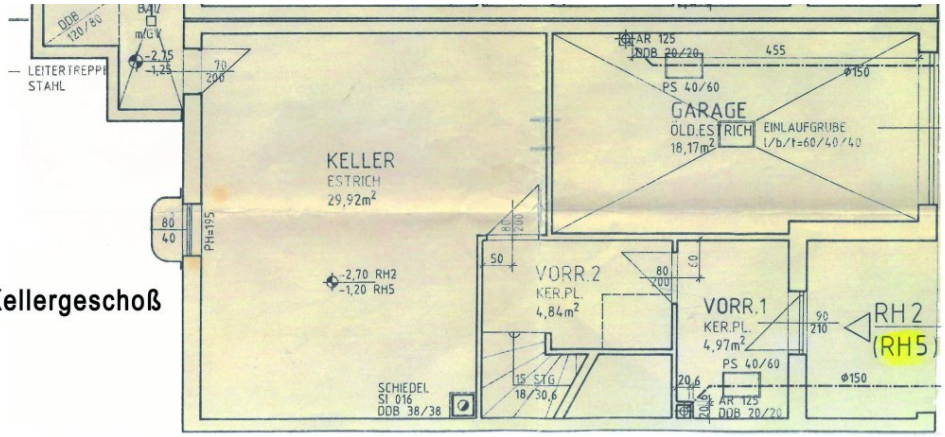




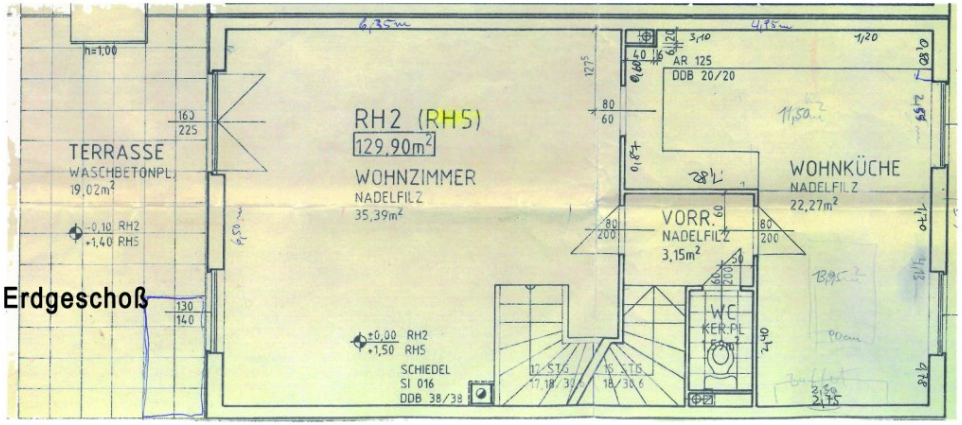




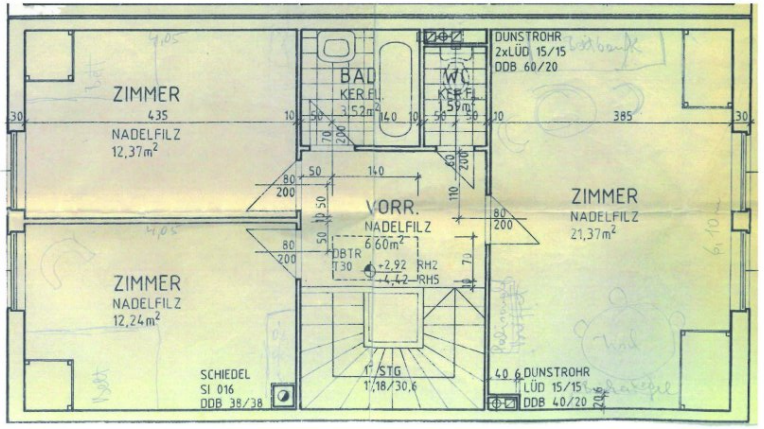
Kellergeschoß



Erdgeschoß



Dachgeschoß



Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus in der Wienerwaldgemeinde Brand-Laaben liegt etwa auf halbem Weg zwischen St. Pölten und Wien und ist über die nur ca. 7 km entfernte Westautobahn sehr gut an die Landes- und an die Bundeshauptstadt angebunden.

In der unmittelbaren Nähe gibt es zwei Wirtshäuser und ein Restaurant, direkt in Laaben das Raiffeisen Lagerhaus mit Postpartner, eine Greisslerei, eine Tankstelle mit 24h Betrieb sowie verschiedene kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Ein praktischer Arzt mit Apotheke ist nur etwa 200 m entfernt und wird demnächst noch näher, nach nur 50 m zu erreichen sein.

Ebenfalls im Ort und gut zu Fuß erreichbar sind der Gemeindekindergarten, gleich daneben die Volksschule mit Hort und ein öffentlicher Spielplatz. Die Neue Mittelschule Laabental in Altlengbach erreicht man mit dem Bus, weiterführende Schulen findet man in Neulengbach und natürlich in St. Pölten.

Die nach Südosten ausgerichtete Liegenschaft bietet eine Wohnfläche von etwa 130 m², welche sich auf drei Ebenen verteilt. Der Eingang erfolgt über das ebenerdige Kellergeschoß, hier befinden sich neben den Vorräumen außerdem ein fast 30 m² großer Kellerraum sowie eine Garage, die von außen begehbar ist. Der Wohnbereich im Erdgeschoß ist über die Stiege erreichbar und unterteilt sich in einen Vorraum mit WC, ein großzügiges Wohnzimmer und die über 22 m² große Wohnküche. Vom Wohnzimer gelangt man auf die südöstlich ausgerichtete, von Pflanzen und Bäumen umgebene Terrasse.

Im Dachgeschoß stehen neben dem Vorraum noch Badezimmer mit Wanne, separates WC, zwei nahezu gleich große Zimmer und ein weiteres geräumiges Zimmer zur Verfügung. Über die versteckte Dachbodentreppe im Vorraum des Dachgeschoßes, gelangt man auf den Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Liegenschaft ist außerdem mit einem leistungsstarkem Glasfaseranschluss ausgestattet und bietet damit höchste Internetgeschwindigkeit für alle digitalen Anforderungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.