

6 Zimmer, 4 Etagen, Sauna – Solide Doppelhaushälfte – Wohnqualität in Laab im Walde




SwissLife
Select

Ruhiges Wohnen, nahe der Stadt – 6 Zimmer &
Garten in Laab im Walde



Ansprechpartner
Stephanie Zowa

Objektnummer: 6013/877

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2381 Laab im Walde
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,79 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	120,00 m²
Keller:	33,20 m²
Kaufpreis:	465.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien



Zimmer
6



Bäder
3



WC
3



Freiflächen
Garten, Terrasse



Fläche
~120 m² WNFL

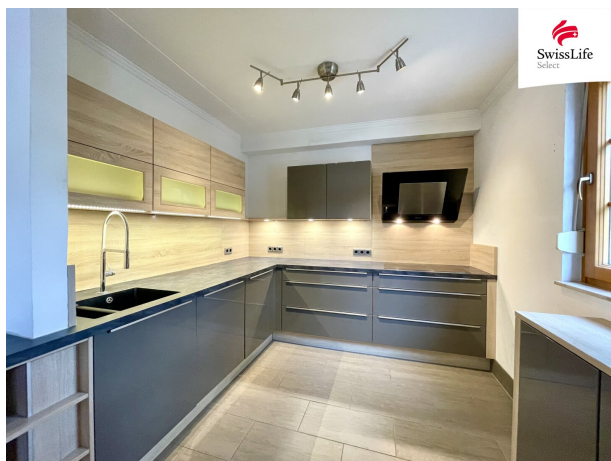



SwissLife
Select











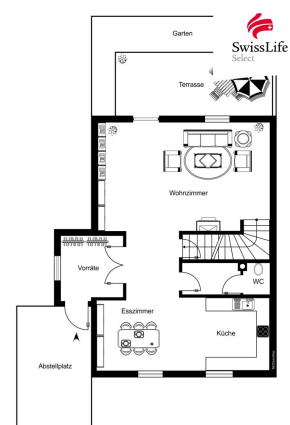


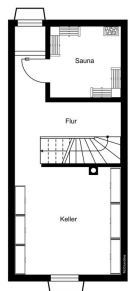
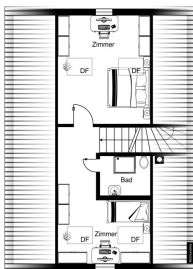
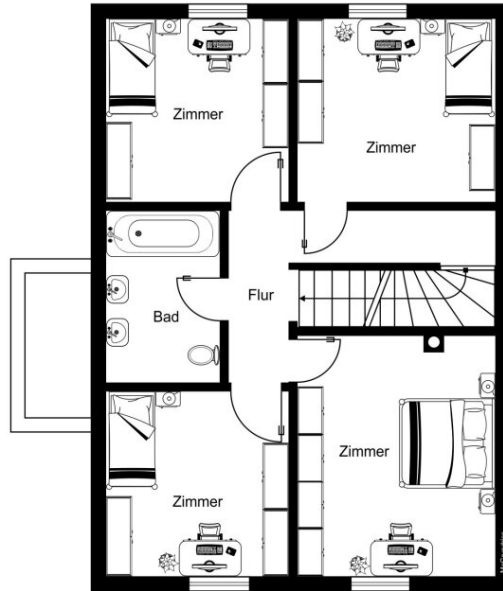


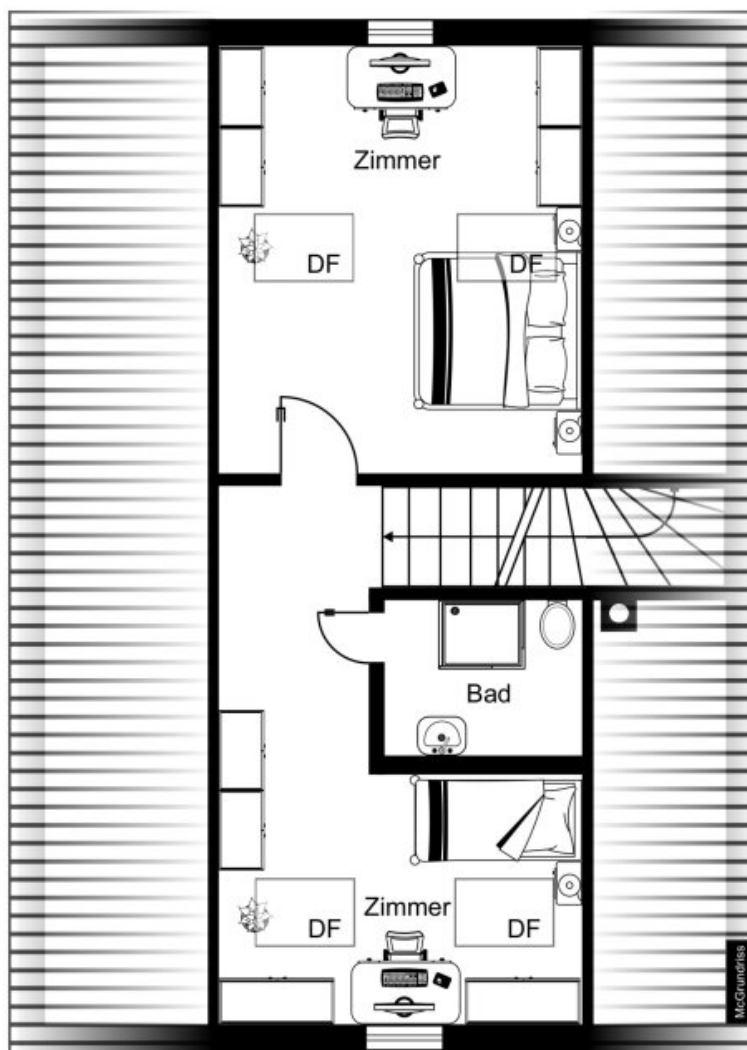

 SwissLife
 Select

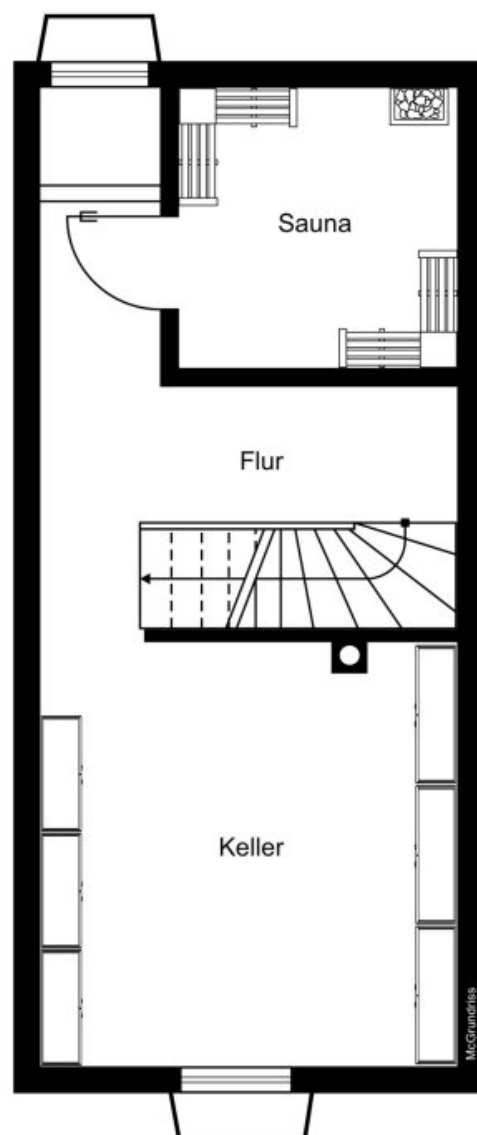



 SwissLife
 Select



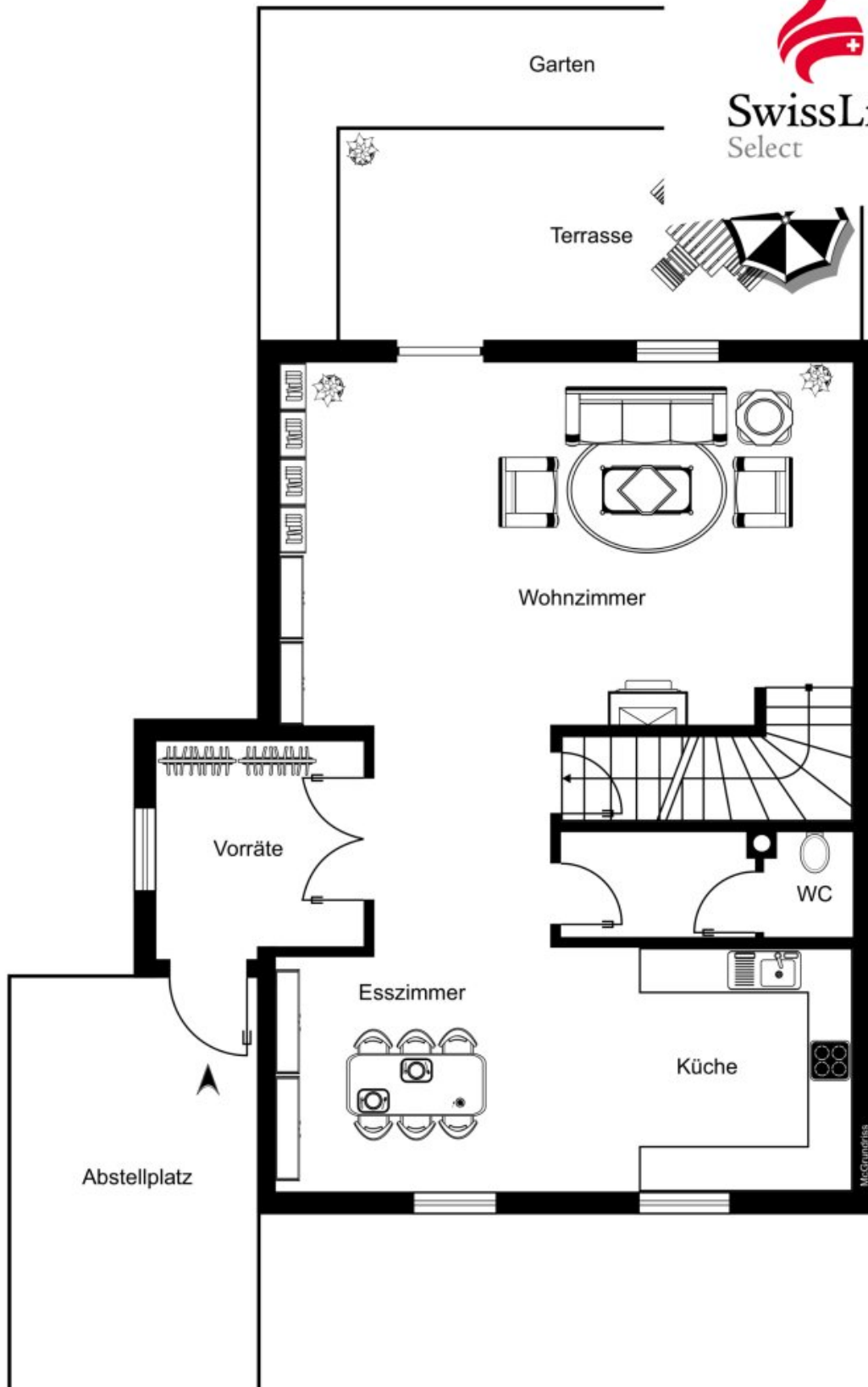


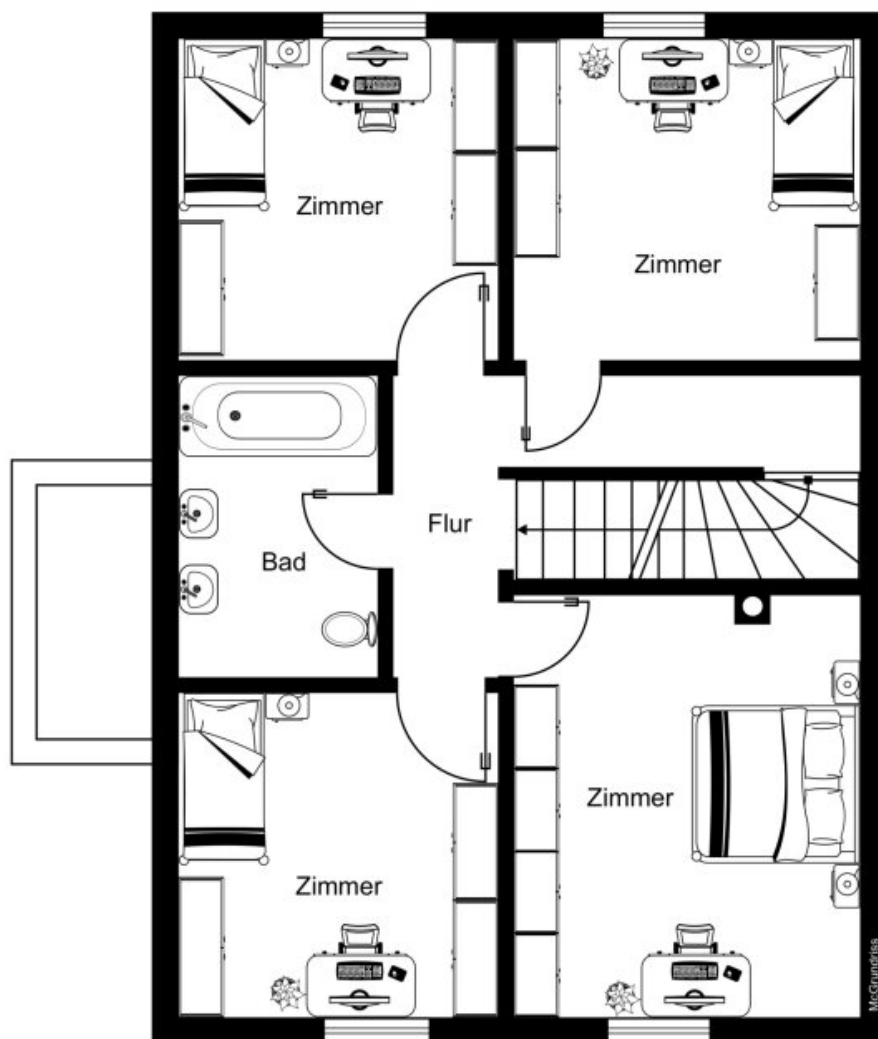






SwissLife
Select





Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Naturkulisse von Laab im Walde bietet diese gepflegte Doppelhaushälfte auf vier Etagen viel Platz für das Leben mit Familie.

Vier Etagen Raum für Ideen – solides Zuhause mit Potenzial in Laab im Walde

Diese Doppelhaushälfte bietet auf vier Ebenen und sechs Zimmern großzügigen Raum für individuelles Familienleben. Der ausgebauter Dachboden, ein heller Wohnbereich mit direktem Gartenzugang sowie der unterkellerte Bereich mit Sauna und viel Stauraum machen das Haus zu einem vielseitigen Zuhause.

Die Bausubstanz befindet sich in einem soliden Zustand. Im Zuge einer Modernisierung bieten sich vor allem bei den Oberflächen – etwa bei Böden, Wänden und Sanitärbereichen – Möglichkeiten zur optischen und gestalterischen Auffrischung. So entsteht Raum für neue Wohnideen mit persönlicher Note.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer gut durchdachten Aufteilung und funktionalen Details:

- **Vorraum:** Separater Eingangsbereich mit praktischen Stauraummöglichkeiten für Garderobe und Alltagsgegenstände.
- **Essbereich & Küche:** Heller Essplatz in Verbindung mit einer Küche, beide mit Tageslicht durch Fenster. Die Küche bietet eine gute Grundstruktur für eine Modernisierung nach individuellem Geschmack.
- **Wohnzimmer:** Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ein Kaminofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Über eine offene Treppe gelangt man von hier ins Obergeschoss.

Obergeschoss

- **Zimmeranzahl:** 4 separat begehbare Zimmer mit flexibler Nutzung – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Schrankraum.

- **Raumstruktur:** Möglichkeit zur Zusammenlegung von Zimmern zur Schaffung größerer Wohnbereiche.
- **Badezimmer:** Tageslichtbad mit Fenster, ausgestattet mit Badewanne, WC und Waschtisch

Kellergeschoss

- **Stauraum:** Mehrere praktische Nischen bieten reichlich Platz für Lagerung und Organisation.
- **Haustechnik:** Die Gaszentralheizung ist im Keller untergebracht, ebenso ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner.
- **Wellnessbereich:** Ein separater Raum beherbergt eine Sauna samt Dusche – ideal für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Die ruhige Lage in Laab im Walde verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit – sowohl Richtung Wien als auch in die umliegenden Grün- und Erholungsflächen.

Laab im Walde liegt am Rande des Wienerwalds im Bezirk Mödling und zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen im südwestlichen Nahbereich von Wien. Die ruhige Gemeinde bietet durch ihre Lage an der Laaber Straße (B13) eine ausgezeichnete Verbindung in Richtung Kalksburg und Mauer – in wenigen Fahrminuten erreicht man den südlichen Stadtrand der Bundeshauptstadt.

Umgeben von ausgedehnten Wäldern und sanften Hügeln bietet Laab im Walde eine hohe Lebensqualität für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden bleiben möchten. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie Radstrecken laden zu aktiver Erholung direkt vor der Haustür ein.

Für Familien besonders relevant ist die Nähe zu renommierten Privatschulen in nächster Umgebung, als auch im angrenzenden 23. Wiener Gemeindebezirk

- das **Kollegium Kalksburg**, ein traditionsreiches katholisches Schulzentrum mit Gymnasium und Tagesinternat

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben: Mit der Buslinie 253 bestehen regelmäßige Verbindungen nach Wien-Liesing sowie ins Wienerwaldgebiet.

Laab im Walde vereint damit die Ruhe und Natur einer ländlichen Umgebung mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur – ein idealer Ort für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Erreichbarkeit legen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Klinik <500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.000m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap