

## **Modernes Griffner-Haus in Laa a. d. Thaya!**



**Objektnummer: 5354/2021524**

**Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2136 Laa an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	164,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Jürgen Mages

Kyra Immobilien GmbH  
Am Kaisermühlendamm 107/2/208  
1220 Wien

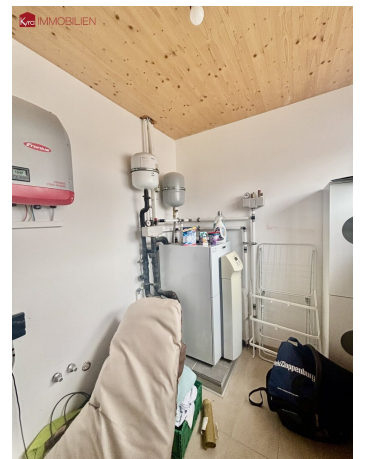
T + 43 664 201 94 93  
H + 43 664 201 94 93

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



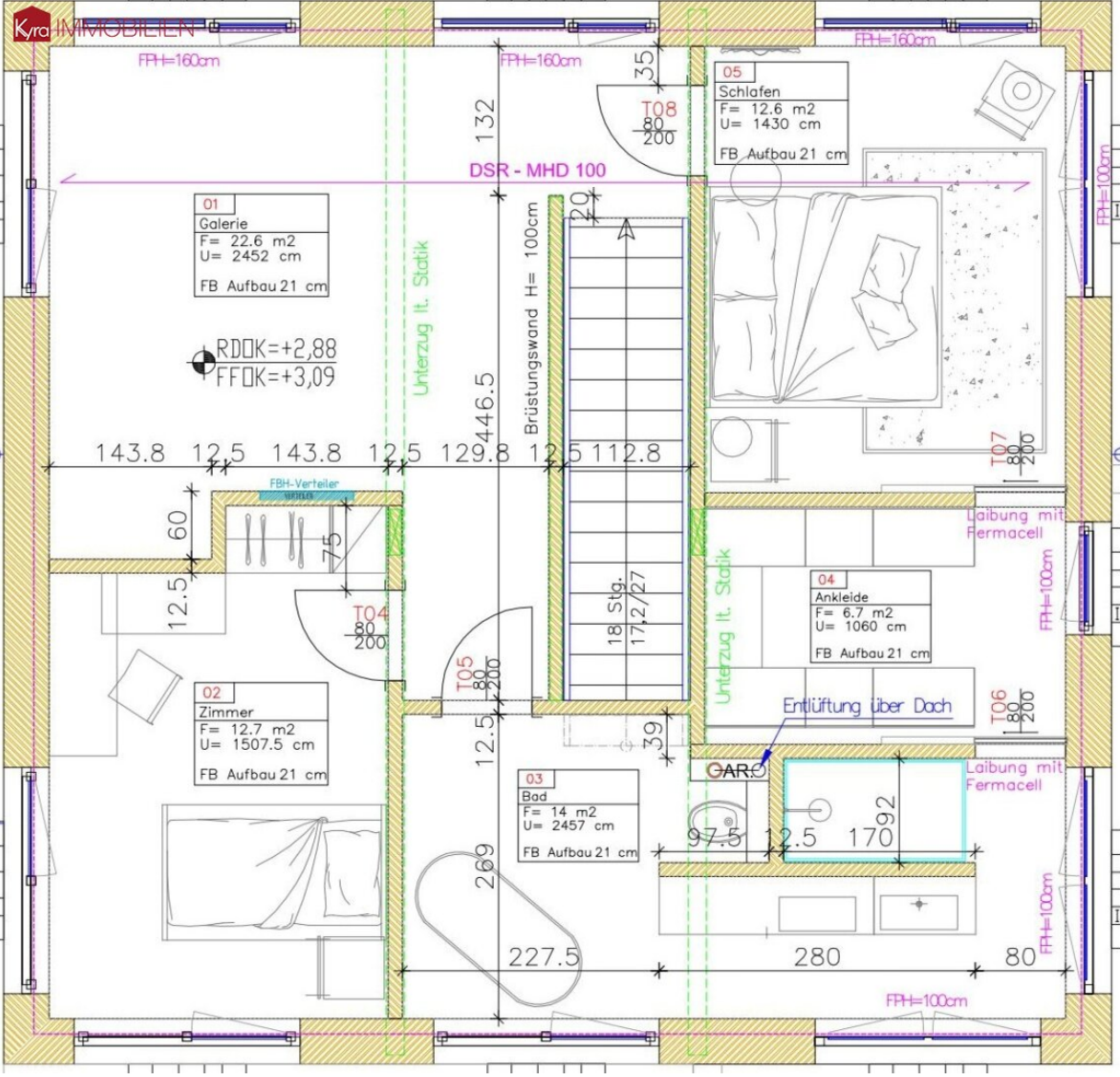












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Laa an der Thaya – ein gepflegtes Griffner-Haus, mit einem ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grund, das keine Wünsche offenlässt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 164,4 m<sup>2</sup> bietet dieses charmante Haus ausreichend Platz für die ganze Familie und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung mit 4 Zimmern.

Der Kaufpreis von 560.000,- € macht dieses Angebot besonders attraktiv für all jene, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Hier genießen Sie nicht nur ein behagliches Wohnambiente, sondern auch modernste Ausstattung: Parkett- und Fliesenböden sorgen für eine stilvolle Atmosphäre, während Erdwärme und Solarenergie das Haus umweltfreundlich und energieeffizient heizen. Die Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme in jedem Raum.

Die Einbauküche (italienische Designer Küche) ist bestens ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer überzeugt mit Tageslicht, einer freistehenden Badewanne und einem durchdachten Design, das Entspannung garantiert.

Der liebevoll angelegte Garten und die großzügige Terrasse sind perfekte Rückzugsorte im Grünen – hier genießen Sie einen herrlichen Grünblick und entspannte Stunden im Freien.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei – ideal für Familien und den täglichen Bedarf. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend, mit Bus und Bahnhof in kurzer Reichweite, sodass Sie mobil und flexibel bleiben.

Dieses Einfamilienhaus in Laa an der Thaya vereint Komfort, Nachhaltigkeit und eine ausgezeichnete Lage – ein perfektes Zuhause für Menschen, die Lebensqualität zu schätzen wissen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Klinik <1.000m

Arzt <9.000m

Apotheke <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Polizei <2.500m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap