

Mitten im Grünland! Einzigartige Panoramalage im Laabental - Hobby-Tierhaltung!



Luftbild aus Osten

Objektnummer: 95370

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3053 Laaben
Baujahr:	1964
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	231,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	52,36 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien





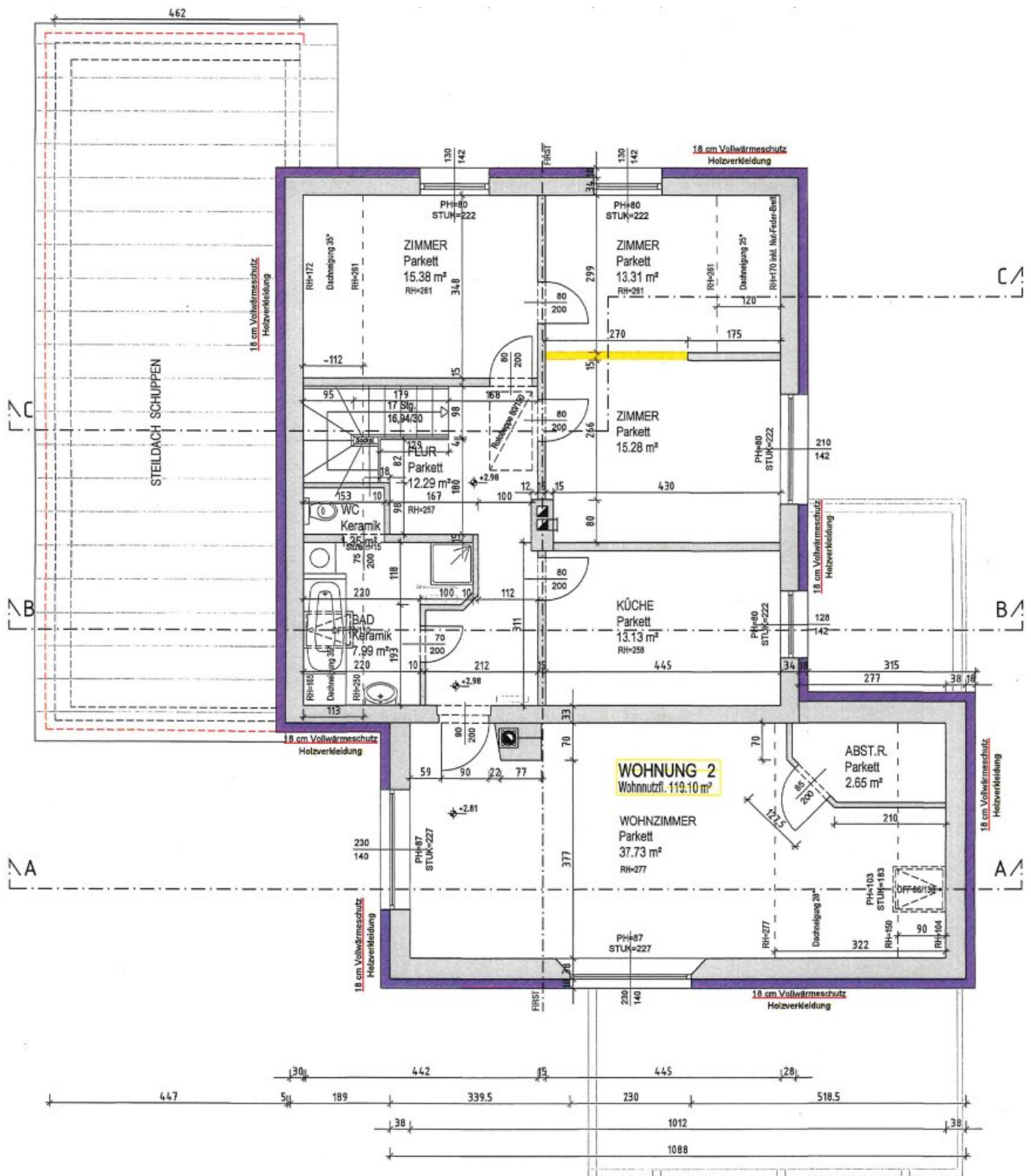












OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus (Baujahr 1964, *Erhaltenswertes Gebäude im Grünland*) wurde laufend renoviert und modernisiert, befindet sich nahezu in Alleinlage im Landschaftsschutzgebiet des Wienerwalds und bietet ein einzigartiges Zusammenspiel aus Natur, Ruhe und guter Erreichbarkeit.

Highlights:

- ca. 230 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen + Teilkeller
- Massivbau (Ziegel), laufend saniert & modernisiert
- Neue Dachdeckung, 3-fach verglaste Holzfenster, Vollwärmeschutz
- Feststoffheizung mit Pufferspeicher, Photovoltaik
- Garage mit Wallbox + Carport mit go-e Charger
- Hausbrunnen- und Ortswasseranschluss
- Garten mit Obstbäumen direkt an Grünland angrenzend
- Hobby-Tierhaltung möglich (gemauerter Schuppen vorhanden)

Lage:

- Absolute Ruhelage im Laabental, umgeben von Wiesen & Wäldern
- Wander-, Bike- und Reitmöglichkeiten direkt vor der Tür
- Golfclub, Freizeiteinrichtungen und Ausflugsziele in unmittelbarer Nähe
- A1 in <10 Min., Wien Auhof ca. 25 Min., St. Pölten schnell erreichbar
- Nahversorger und Ab-Hof-Verkäufe sowie Schulen und Kindergarten in der Umgebung

Fazit:

Wenn Sie sich nach einem Kraftort sehnen — einem Zuhause, das Natur, Privatsphäre und praktische Erreichbarkeit vereint — dann sollten Sie diese besondere Liegenschaft besichtigen.

Erleben Sie die Stimmung dieses Ortes live: Das Panorama, die Weite, die Nähe zur Natur — und die Ruhe, die hier zur täglichen Begleiterin wird. Fordern Sie vorweg unser umfangreiches Exposé an!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Post <1.500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap