Großzügiges Zuhause mit Garten, Keller und Garage - nur 5 Minuten zur Wiener Stadtgrenze!



gartenseitige Hausansicht

Objektnummer: 95469

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2381 Laab im Walde
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	109,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	168,00 m²
Keller:	54,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Dräxler

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




KI-Info











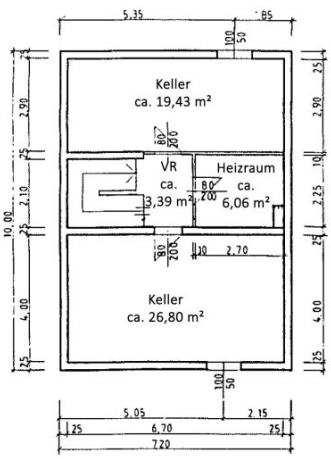




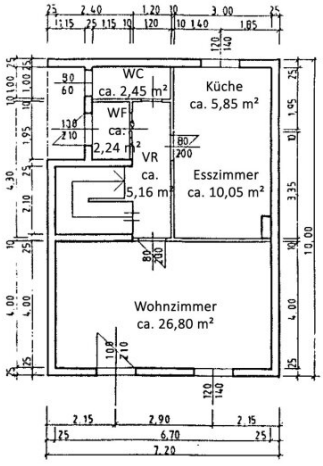




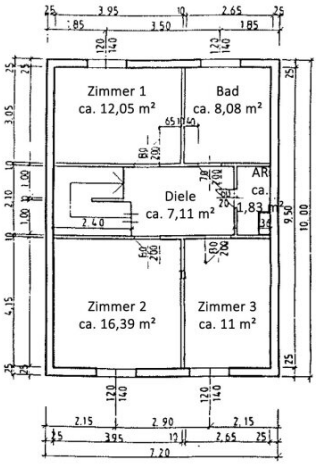




Keller



Erdgeschoß



Obergeschoß

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zuhause in Laab im Walde bietet auf rund 109 m² Wohnfläche alles, was komfortables Wohnen ausmacht: einen ebenen Garten mit Terrasse, einen großzügigen Keller und einen Garagenplatz. Im Erdgeschoß befinden sich ein Windfang, ein Vorraum, ein separates WC sowie eine mit Einbaugeräten ausgestattete Küche mit angeschlossenem Esszimmer. Das geräumige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoß stehen drei Zimmer, eine Diele, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Der Keller umfasst einen Vorraum, einen Heizraum und zwei Kellerräume. Einer davon ist mit einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und eignet sich ideal als Waschküche mit zusätzlichem Platz für Hobby oder Werkstatt, der zweite bietet weitere Lagerfläche.

Der ebene Garten lädt zum Entspannen ein und verfügt neben der Terrasse über eine Gerätehütte, einen Wasser- und Stromanschluss sowie ein Gartentor.

Laab im Walde verbindet naturnahes Wohnen im Wienerwald mit einer guten Anbindung an Wien. Kindergarten, Volksschule, Nahversorger und Gastronomiebetriebe befinden sich im Ort bzw. in den umliegenden Gemeinden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten Perchtoldsdorf, Breitenfurt und das Einkaufszentrum Riverside. Busverbindungen zu den Bahnhöfen Wien-Liesing und Tullnerbach-Pressbaum sowie die gute Erreichbarkeit der A1 und A21 sorgen für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Klinik <1.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <7.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap