

Charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen der Stadt



Objektnummer: 960/75445
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnstraße 15
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2136 Laa an der Thaya
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	64,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Gesamtmiete	745,97 €
Kaltmiete (netto)	456,63 €
Kaltmiete	619,96 €
Betriebskosten:	163,33 €
Heizkosten:	53,35 €
USt.:	72,66 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

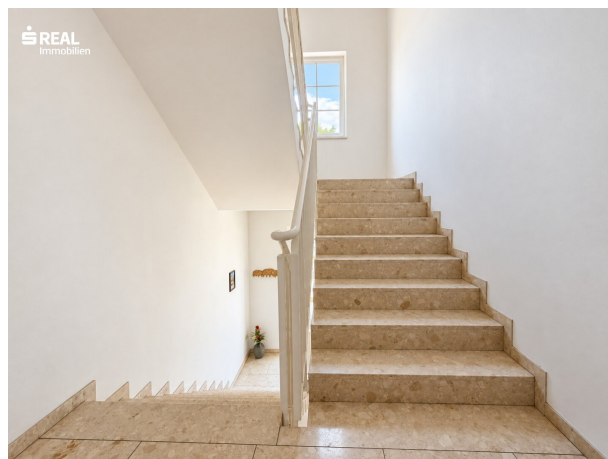
Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)



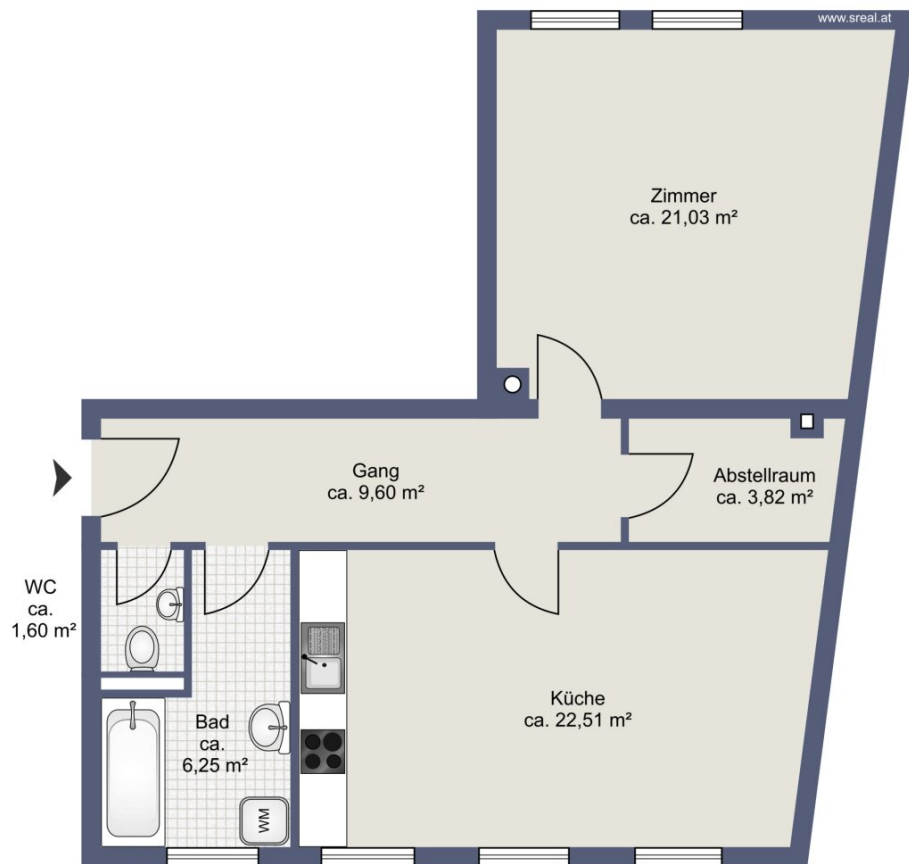
Mitglied des
immobilienring.at



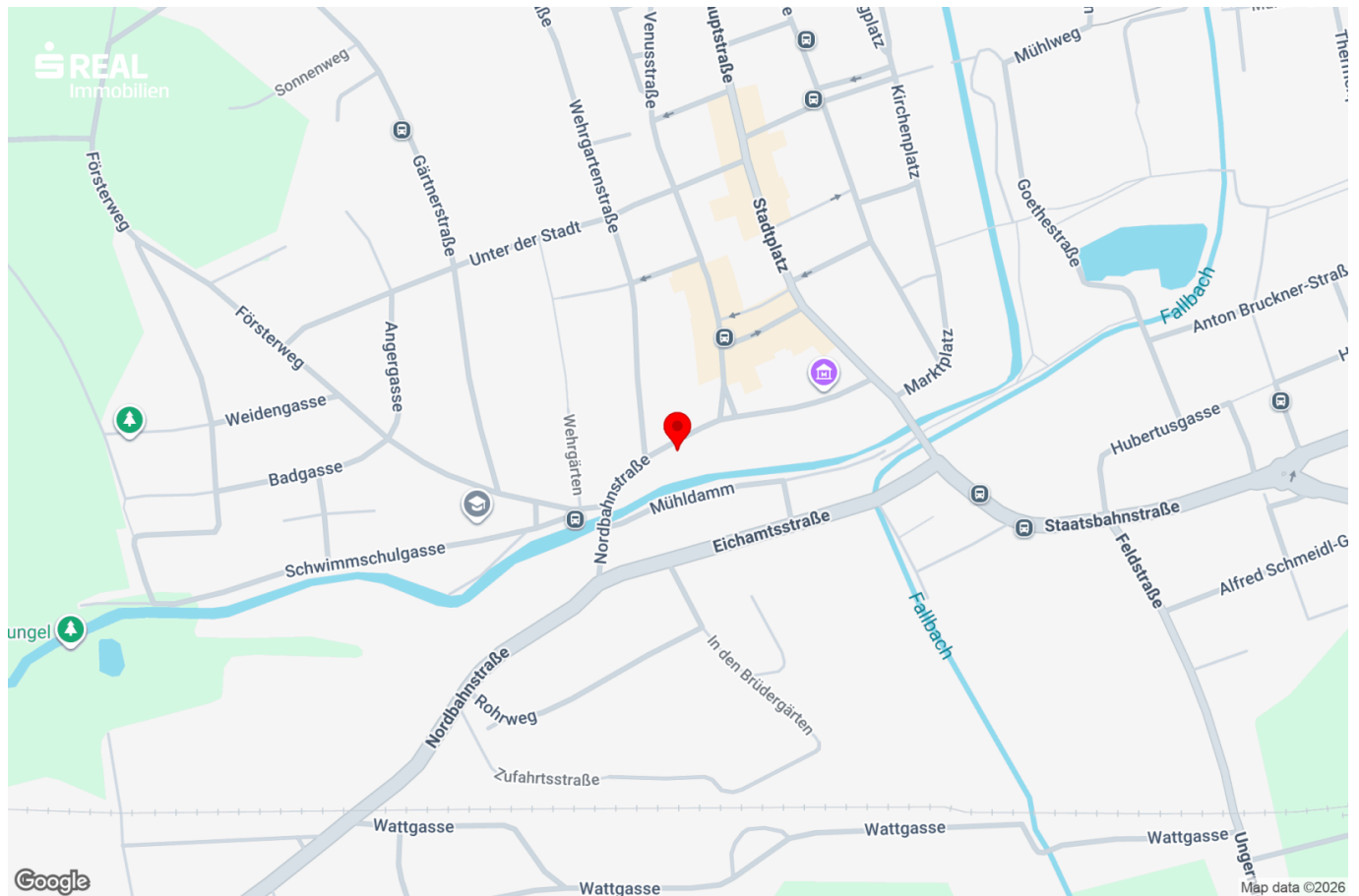








Skizze Top 3



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche** in zentraler Lage von Laa an der Thaya.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt insbesondere durch ihre angenehme Raumaufteilung, die **offene Wohnküche**, ein **Badezimmer mit Tageslicht** sowie den gemeinschaftlich nutzbaren Garten. Das Gebäude wurde ursprünglich 1950 errichtet und im Jahr 2002 zum heutigen Wohnhaus umgebaut.

Im Zuge der **Renovierung 2026** wurde die Wohnung umfassend aufgefrischt: Eine **neue Küche wurde eingebaut, die Böden erneuert und sämtliche Räume frisch ausgemalt**. Damit präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten und ansprechenden Zustand.

Raumaufteilung

- Zentraler Vorraum
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Wohnküche und sämtlichen Geräten
- Großzügiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Praktischer Abstellraum

Ein besonderes Plus ist der **Gemeinschaftsgarten im Innenhof**, der sich hinter den PKW-Stellplätzen befindet und bis zum Mühlbach reicht. Hier bietet sich zusätzlicher Freiraum zum Entspannen und Genießen.

Ein **PKW-Stellplatz im Innenhof** ist ebenfalls verfügbar.

Mietkonditionen:



- **Nebenkosten bei Anmietung:** 3 Bruttomonatsmieten Kaution
- **Monatliche Kosten (gesamt € 745,97):**
 - Hauptmietzins: € 456,63
 - Betriebskosten: € 163,33
 - Heizkosten: € 53,35
 - USt.: € 72,66
 - *(Strom- und Wasserkosten werden nach Verbrauch separat verrechnet.)*

Es wird ein **befristeter Mietvertrag über fünf Jahre** abgeschlossen. Eine **Verlängerung ist bei beidseitigem Einvernehmen möglich.**

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3161000?accessKey=6a5d>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur & Lage

Die zentrale Lage bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur**. Der Stadtplatz von Laa an der Thaya ist in nur etwa **zwei Gehminuten** erreichbar und bietet zahlreiche

Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Gastronomiebetriebe sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut: Der Bahnhof ist mit dem Bus erreichbar, von dort bestehen regelmäßige Bahnverbindungen Richtung Wien. Mit dem PKW gelangt man über die **B46 und die A5** in rund einer Stunde an die nördliche Wiener Stadtgrenze.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter 0664 834 7649 oder per E-Mail an jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.725m

Apotheke <175m

Klinik <1.450m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <275m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.300m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <100m

Polizei <175m

Post <300m

Verkehr

Bus <150m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.