Großzügiges Miethaus in ruhiger, naturnaher Lage mit bester Nähe zu Wien



Objektnummer: 95554

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
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	56,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.660,00 €
Kaltmiete	1.990,00 €
Betriebskosten:	330,00 €

Infos zu Preis:

aconto BK Abrechnung 1x/Jahr

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

























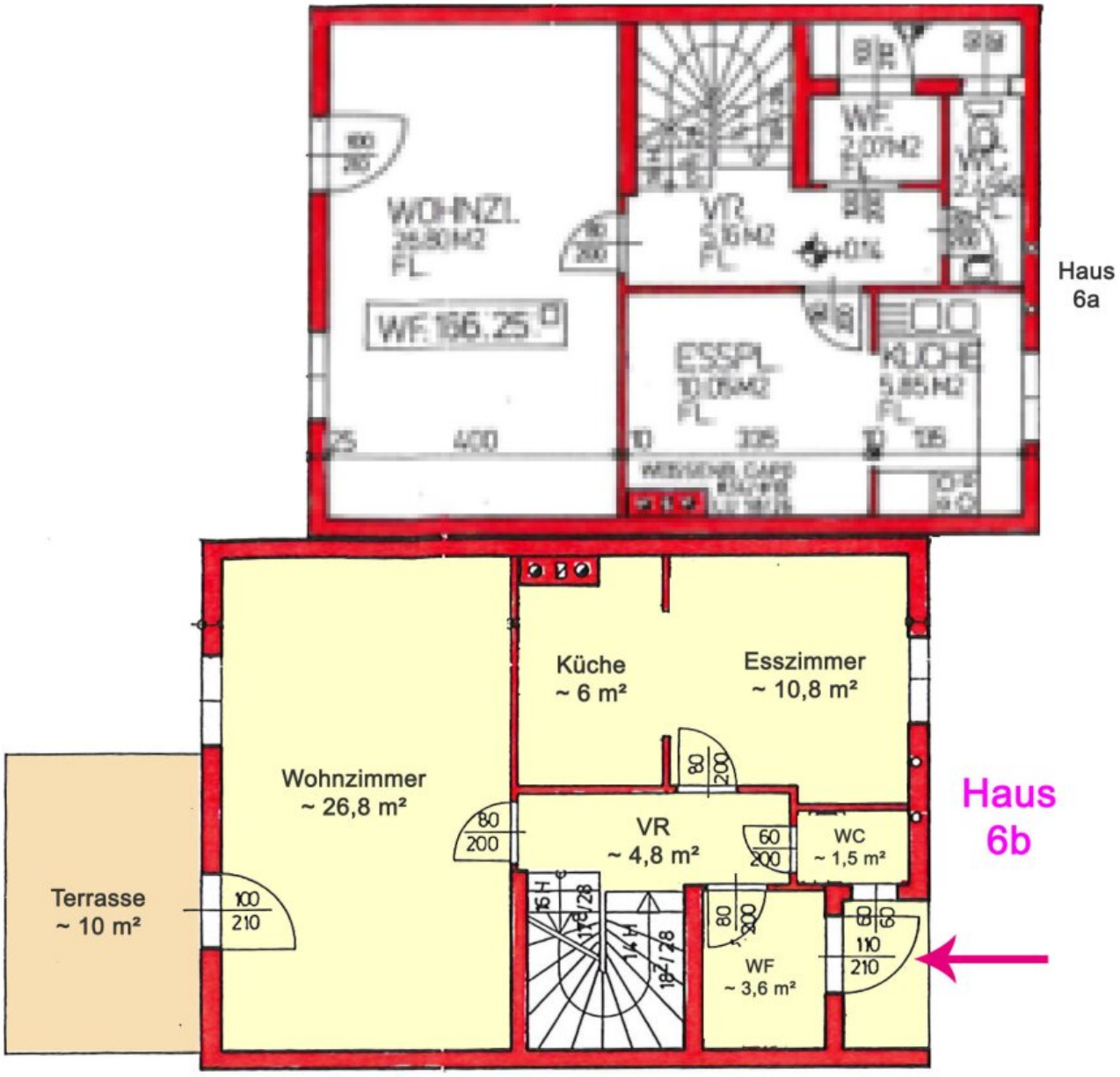


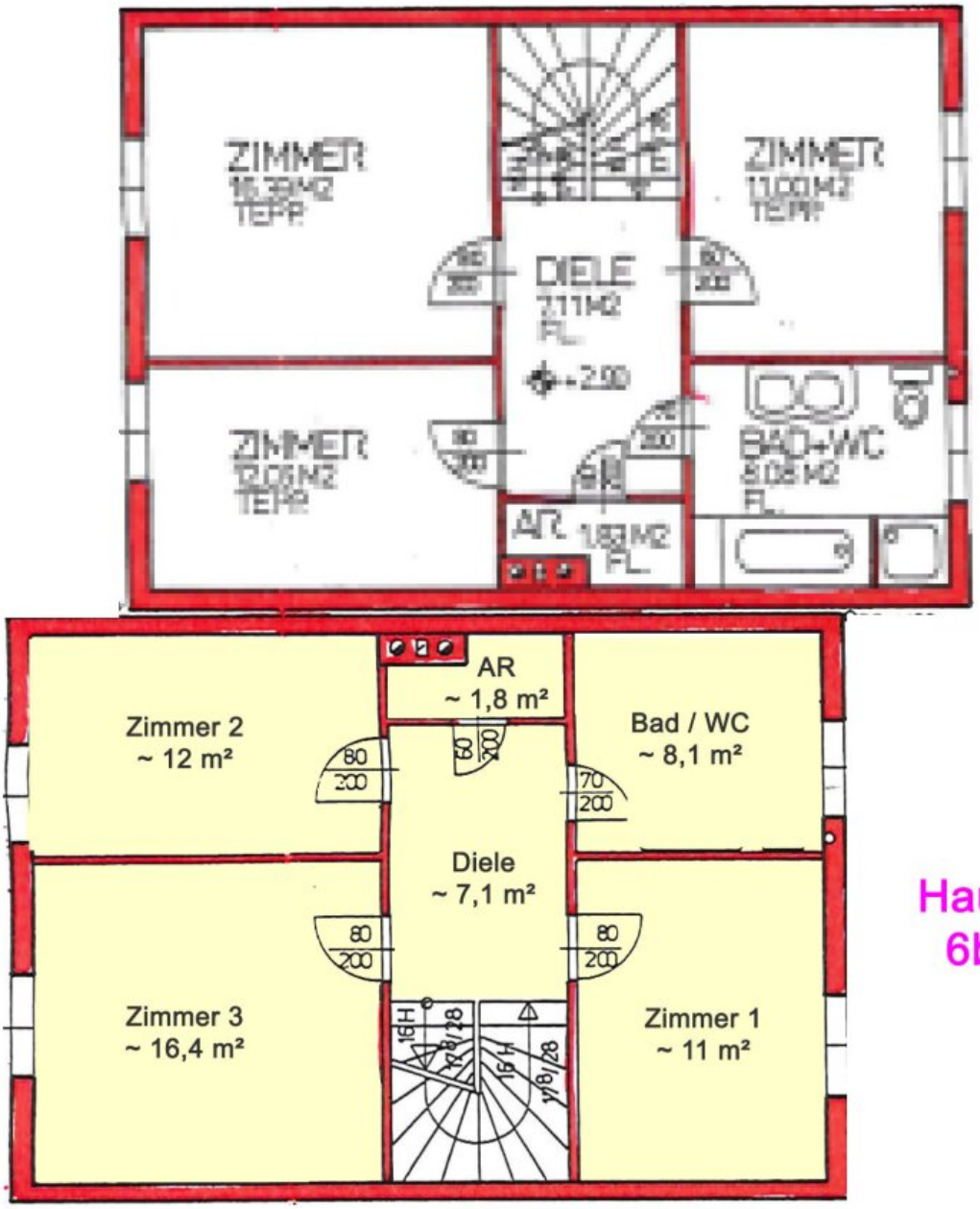


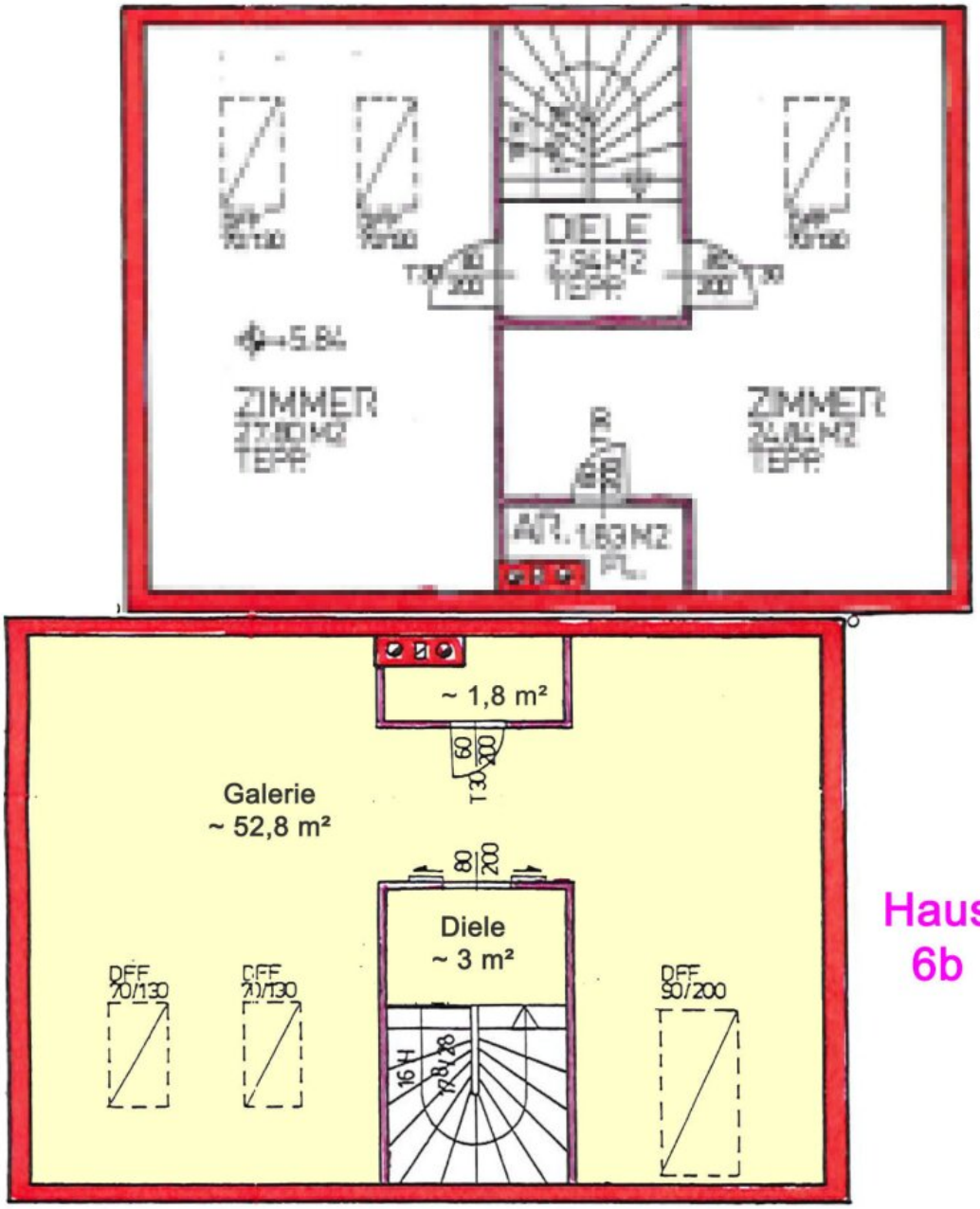


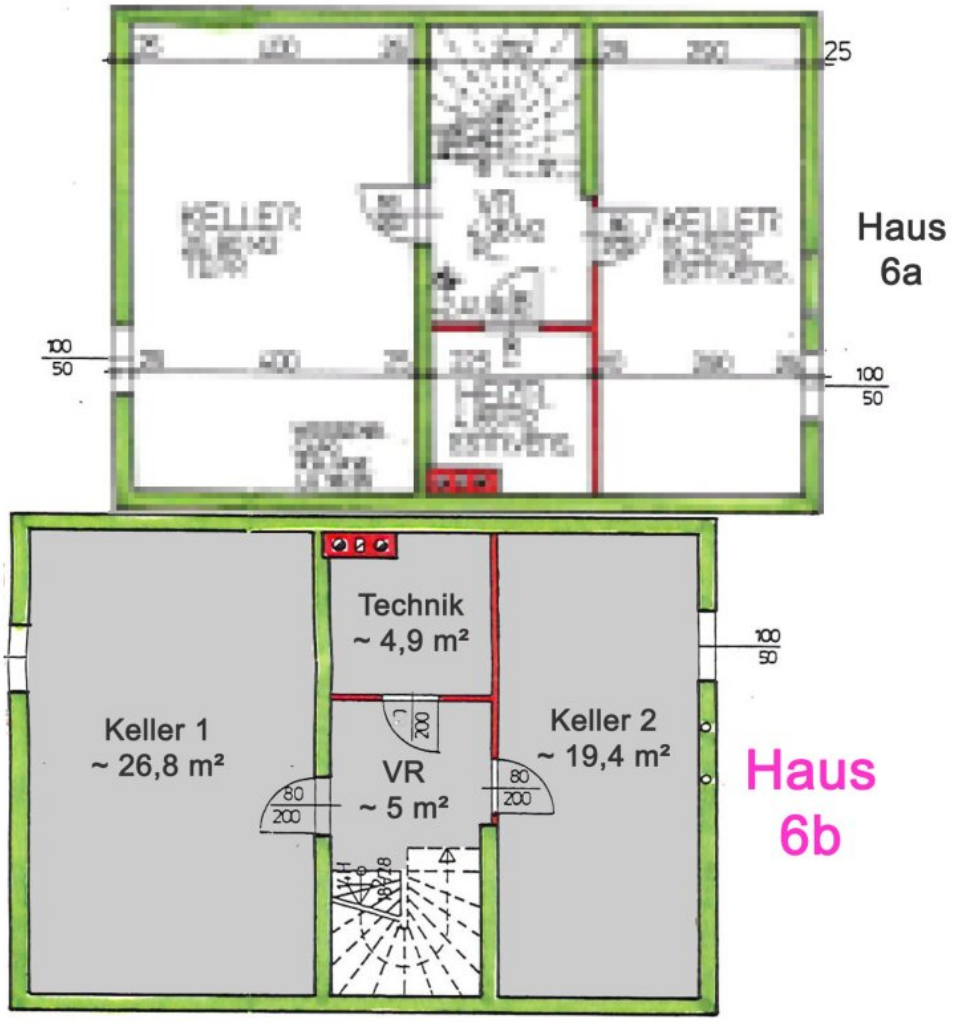





WOHNZI.
24,80 M2
FL.
WF. 186.25
VR
5,16 M2
FL.
WF.
2,07 M2
FL.
WC
2,1 M2
FL.
ESSPL.
10,05 M2
FL.
KUCHE
5,85 M2
FL.
Haus
6a
Küche
~ 6 m²
Esszimmer
~ 10,8 m²
Wohnzimmer
~ 26,8 m²
VR
~ 4,8 m²
WC
~ 1,5 m²
WF
~ 3,6 m²
Terrasse
~ 10 m²
Haus
6b


ZIMMER
ZIMMER
DIELE
7,11 M2
FL
+2,50
ZIMMER
BAD+WC
5,08 M2
FL
AR
1,83 M2
FL
Haus
6a
AR
~ 1,8 m²
Zimmer 2
~ 12 m²
Bad / WC
~ 8,1 m²
Diele
~ 7,1 m²
Zimmer 3
~ 16,4 m²
Zimmer 1
~ 11 m²
80
200
60
200
70
200
16 H
17/28
Haus
6b


DIELE
7,56 M2
TEPP.
5.84
ZIMMER
27,80 M2
TEPP.
ZIMMER
24,84 M2
TEPP.
AR. 1,83 M2
PL.
Haus
6a
~ 1,8 m²
Galerie
~ 52,8 m²
Diele
~ 3 m²
DFF
70/130
DFF
70/130
DFF
90/200
Haus
6b


Haus
6a
Technik
~ 4,9 m²
Keller 1
~ 26,8 m²
VR
~ 5 m²
Keller 2
~ 19,4 m²
Haus
6b

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage in Laab im Walde bietet auf rund 168 m² Wohnfläche großzügigen Raum für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Ein ebener Garten, eine sonnige Terrasse, ein großzügiger Keller, eine ausgebaute Galerie und ein Garagenplatz machen dieses Haus zu einem vielseitig nutzbaren Zuhause.

Im Erdgeschoß gelangen Sie über den Windfang in den Vorraum und weiter in das helle, freundliche Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und weiter in den ebenen Garten. Ideal, um den Wohnraum in den warmen Monaten nach draußen zu erweitern. Die Küche mit Einbaugeräten ist direkt mit dem Esszimmer verbunden und schafft einen angenehmen Bereich für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. Ein separates WC ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoß stehen drei Zimmer zur Verfügung, die ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Eine Diele, ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, bodengleicher Dusche und WC sowie ein praktischer Abstellraum vervollständigen diese Wohnebene.

Das ausgebaute Dachgeschoß bietet eine über 57 m² große Galerie und damit eine großzügige zusätzliche Fläche für unterschiedlichste Nutzungsideen.

Auch der Keller überzeugt mit großzügigen Nutzflächen. Neben einem Vorraum und dem Heizraum stehen zwei weitere Kellerräume zur Verfügung.

Desweiteren steht noch ein Parkplatz mit vorbereiteter E-Ladestation in der anlageeigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Laab im Walde zählt zu den gefragten Wohngemeinden im Wienerwald und verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Bundeshauptstadt. Die grüne Umgebung mit weitläufigen Wäldern und zahlreichen Spazier-, Wander- und Radwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustüre. Kindergarten, Volksschule, Nahversorger und Gastronomiebetriebe befinden sich im Ort beziehungsweise in den umliegenden Gemeinden.

Weitere Einkaufs- und Dienstleistungsangebote stehen unter anderem in Perchtoldsdorf, Breitenfurt sowie im Einkaufszentrum Riverside zur Verfügung. Die öffentliche Anbindung erfolgt über Busverbindungen zu den Bahnhöfen Wien-Liesing und Tullnerbach-Pressbaum, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und St. Pölten bestehen. Über die nahe gelegenen Anschlüsse an die Westautobahn (A1) und die Wiener Außenringautobahn (A21) ist auch das überregionale Verkehrsnetz bequem erreichbar.

Das Haus wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsmöglichkeit vermietet. Der Gesamtmietpreis inkl. Betriebskostenakonto in Höhe von € 330,--/Monat (1xjährliche Abrechnung) und MwSt. beträgt € 1.990,-- monatlich, die beim Vermieter zu hinterlegende Kaution € 6.000,--. Rauchfangkehrungen, eventuelle Fernseh-, Telefon- und/oder Internetgebühren, sowie verbrauchsabhängige Kosten wie Strom und Gas rechnen die Mieter direkt mit den jeweiligen Anbietern ab.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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