

## **Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten und Pool**



**Objektnummer: 1586**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2381 Laab im Walde
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	216,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	862,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	40,88 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	644.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	653,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Richard Gstettner**

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Liesingtalstrasse 107  
A-2384 Breitenfurt bei Wien







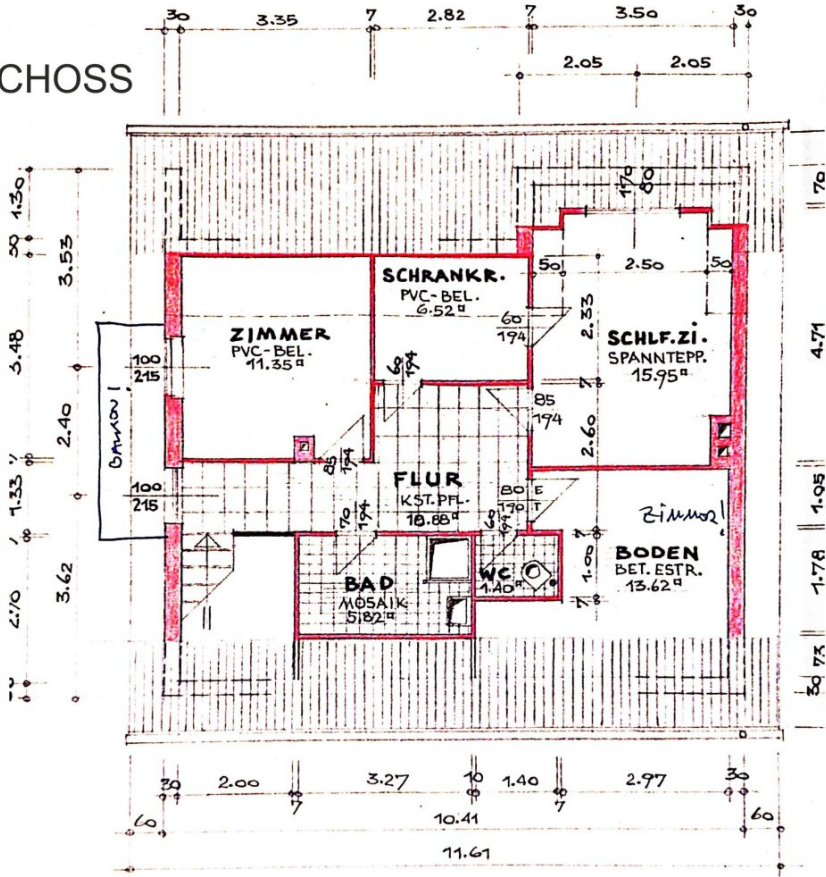








# DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Willkommen im idyllischen Laab im Walde, einem malerischen Ort in Niederösterreich, der für seine ruhige Lage und seine Naturschönheiten bekannt ist. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr Traumhaus zu erwerben - ein wunderschönes Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Wohngegenden der Region.

Das Haus besticht nicht nur durch seine perfekte Lage, sondern auch durch seine gepflegte und moderne Ausstattung. Mit insgesamt 5 Zimmern bietet es ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse. Der großzügige Garten, der Balkon und die Terrasse laden zum Entspannen und Genießen der wunderschönen Umgebung ein. Hier können Sie die warmen Sommerabende mit einem Glas Wein ausklingen lassen oder Ihre Kinder können sich beim Spielen austoben.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die Garage, die nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch als zusätzlicher Stauraum dienen kann. Die 2 WCs und 2 Bäder bieten ausreichend Komfort für den Alltag und sind mit hochwertigen Fliesen und modernen Armaturen ausgestattet. Die Teppichböden in den Zimmern sorgen für eine gemütliche Atmosphäre und können bei Bedarf leicht ausgetauscht werden.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist und zum Zubereiten leckerer Mahlzeiten einlädt. Der Süd- und Westbalkon bzw. die -terrasse bieten einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Landschaft und sind der perfekte Ort, um den Sonnenuntergang zu beobachten.

Die Immobilie wird mit Gas und einer Zentralheizung beheizt, was für niedrige Heizkosten und eine angenehme Wärme im Winter sorgt. Das Bad ist mit einem Fenster ausgestattet, das für ausreichend Tageslicht und eine gute Belüftung sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem zu den umliegenden Städten und Dörfern. Auch die medizinische Versorgung ist in der Nähe gesichert, die nächstgelegene Klinik ist nur wenige Minuten entfernt. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zum Kindergarten ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses traumhafte Einfamilienhaus in Laab im Walde. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das alle Annehmlichkeiten bietet und gleichzeitig die Ruhe und Schönheit der Natur genießen lässt. Nutzen Sie diese einmalige Chance und werden Sie Teil dieser charmanten Gemeinde. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <6.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap