

# PROVISIONSFREI: Bewilligtes Bauträgerprojekt Laa an der Thaya (Zentrum)



Test Titel vom Foto

**Objektnummer: 15636**

**Eine Immobilie von Hada Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2136 Laa an der Thaya
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	928,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.022,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	18
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Konz. Immobilienmakler & BM (BGT) Aldin Dacic

Hada Real  
Landhausgasse 4 Top 1a  
1010 Wien

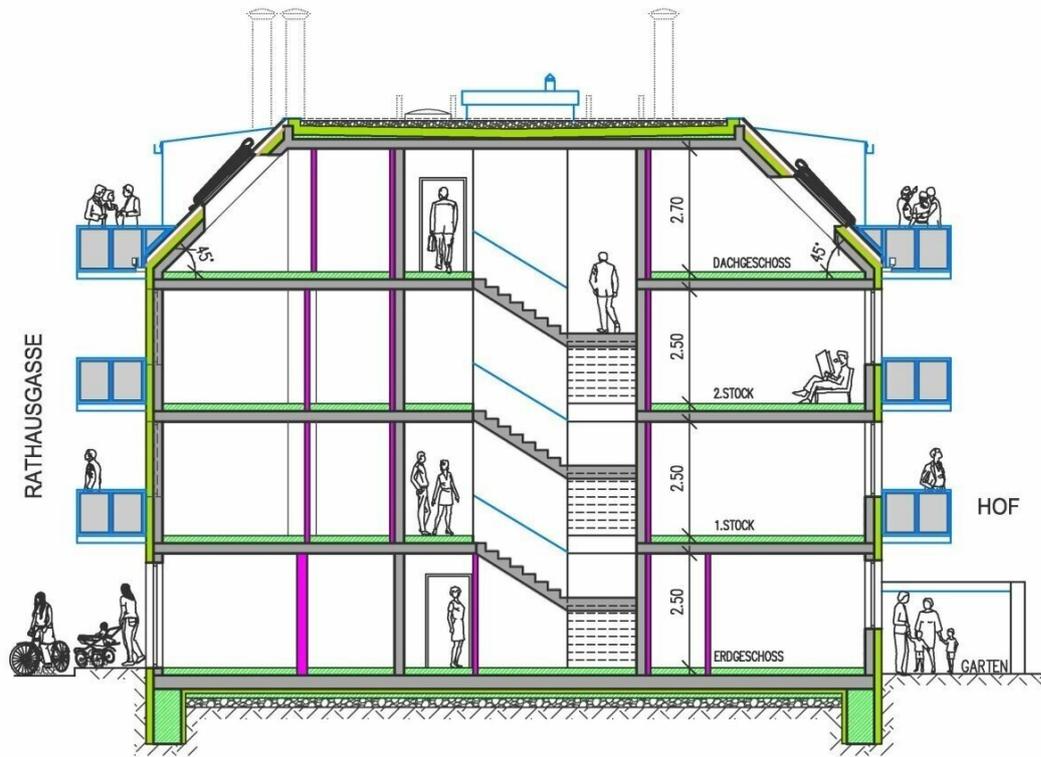
T +43 1 925 98 17  
H +43 664 10 20 156



STRASSENANSICHT  
M 1:100  
2136 LAA AN DER THAYA, RATHAUSGASSE 8  
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



HOFANSICHT  
M 1:100  
2136 LAA AN DER THAYA, RATHAUSGASSE 8  
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



SNITT  
M 1:100  
2136 LAA AN DER THAYA, RATHAUSGASSE 8  
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



## Objektbeschreibung

**Mitten im Zentrum der Gemeinde Laa an der Thaya befindet sich ein bewilligtes Wohnhausprojekt mit unmittelbarer Nähe zum Rathaus, sowie zur Therme Laa und dem Bahnhof.**

**- PROVISIONSFREI -**

**Derzeitiger Zustand:** Altes Gebäude bereits abgerissen (freie Fläche).

**Bewilligt:** 19 Wohnungen und 2 Geschäftslokale

### **Details:**

Im Erdgeschoss befindet sich der zurückgesetzte Hauseingang an der Front sowie der Zugang zum Müllraum.

Der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie diverse Nebenräume sind im Inneren des Gebäudes über den allgemeinen Gang Barrierefrei zu erreichen.

Straßenseitig befinden sich 2 Geschäftslokale, Top 1 mit ca. 55m<sup>2</sup> und Top 2 mit ca. 89m<sup>2</sup> inkl. Garten mit 19m<sup>2</sup>, die beiden Eingänge sind Rathausgassenseitig angeordnet. Im Erdgeschoß befindet sich eine Wohnung, Top 3 mit 70,46m<sup>2</sup> sowie einem eigenen Garten mit 31,71m<sup>2</sup>.

In den Regelgeschoßen 1. Stock und 2. Stock befinden sich je 6 Wohnungen mit Balkonen:

Top 4 und Top 10 mit je 44,28m<sup>2</sup> und 3,68m<sup>2</sup> hofseitigen Balkon, Top 5 und Top 11 mit je 44,42m<sup>2</sup> und 3,68m<sup>2</sup> hofseitigen Balkon,

Top 6 und Top 12 mit je 37,21m<sup>2</sup> und 4,04m<sup>2</sup> straßenseitigen Balkon, Top 7 und Top 13 mit je 35,39m<sup>2</sup> und 4,04m<sup>2</sup> straßenseitigen Balkon, Top 8 und Top 14 mit je 37,95m<sup>2</sup> und 4,04m<sup>2</sup> straßenseitigen Balkon, Top 9 und Top 15 mit je 53,43m<sup>2</sup> und 3,68m<sup>2</sup> hofseitigen Balkon.

Im Dachgeschoss befinden sich noch weitere 6 Wohnungen mit je einem/einer Balkon/Terrasse:

Top 16 mit 38,87m<sup>2</sup> und 4,56m<sup>2</sup> hofseitigen Balkon, Top 17 mit 38,22m<sup>2</sup> und 4,56m<sup>2</sup> hofseitigen Balkon,

Top 18 mit 30,58m<sup>2</sup> und 6,11m<sup>2</sup> straßenseitiger Terrasse,

Top 19 mit 26,56m<sup>2</sup> und 5,36m<sup>2</sup> straßenseitiger Terrasse und 6,40m<sup>2</sup> Balkon, Top 20 mit 30,36m<sup>2</sup> und 11,44m<sup>2</sup> straßenseitiger Terrasse und 4,54m<sup>2</sup> Balkon, Top 21 mit 45,70m<sup>2</sup> und 4,56m<sup>2</sup> hofseitigen Balkon.

Die Summe der Wohnflächen beträgt im Neubau ca. 928,- m<sup>2</sup> zuzüglich Garten-, Balkon- und Terrassenflächen und sonstige Flächen gliedern sich wie folgt:

- Bezugs-Fläche ca. 1.022,9m<sup>2</sup>
- Gebäude-Hüllfläche ca.1.524,8m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 416m<sup>2</sup>
- Bebaute Grundfläche ca. 350m<sup>2</sup>
- Garten gesamt ca. 60m<sup>2</sup>
- Balkon gesamt ca. 66m<sup>2</sup>
- Terrasse gesamt ca. 23m<sup>2</sup>

Beheizung des Gebäudes und der Geschäftslokale erfolgt über die Gas-Zentralheizungsanlage.

Es besteht die Möglichkeit alle Wohnungen mit Klimageräten zu versorgen (kein derzeitiger Bestand).

Weiters hat jede Wohnung und das Geschäftslokal einen Anschluss an einen Edelstahl-Rauchgassammler. Ein Lift ist geplant.

### **Bebauungsbestimmungen lt. Flächenwidmungsplan:**

Bauland-Kerngebiet „Handelseinrichtungen, Bebauung lt. § 54 (Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan) und § 56 (Schutz des Ortsbildes) der NÖ Bauordnung 2014, geschlossene Bebauung.

Der geplante Neubau hat eine bebaute Fläche von ca. 349,16m<sup>2</sup> (lt. CAD Abnahme),

9m Gebäudehöhe (siehe Nachweis in den Ansichtsflächen) und 4 oberirdische Geschoße.

**Für nähere Informationen**, wie z.B. sämtlichen Unterlagen betreffend dem Objekt oder einem Besichtigungstermin können Sie **auch an Sam-, Sonn- und Feiertagen jederzeit Herr Aldin Dacic** unter [+43 664 10 20 156](tel:+436641020156) oder [a.dacic@hada-real.eu](mailto:a.dacic@hada-real.eu) kontaktieren.

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir Besichtigungen nur anbieten, wo die Kontaktforderungen vollständig und korrekt ausgefüllt wurden. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht.*