

**Viel Platz zum Wohnen mit optimaler Aufteilung!
Reihenhaus in ländlicher Siedlungslage**



Terrassenseitige Hausansicht

Objektnummer: 95022

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3053 Laaben
Baujahr:	1992
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	29,92 m ²
Heizwärmebedarf:	C 83,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	189,90 €
Sonstige Kosten:	13,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Greutter

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

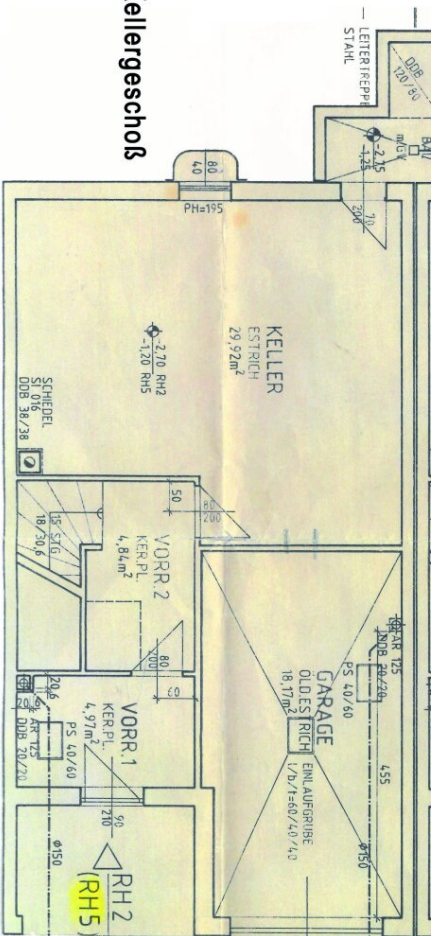




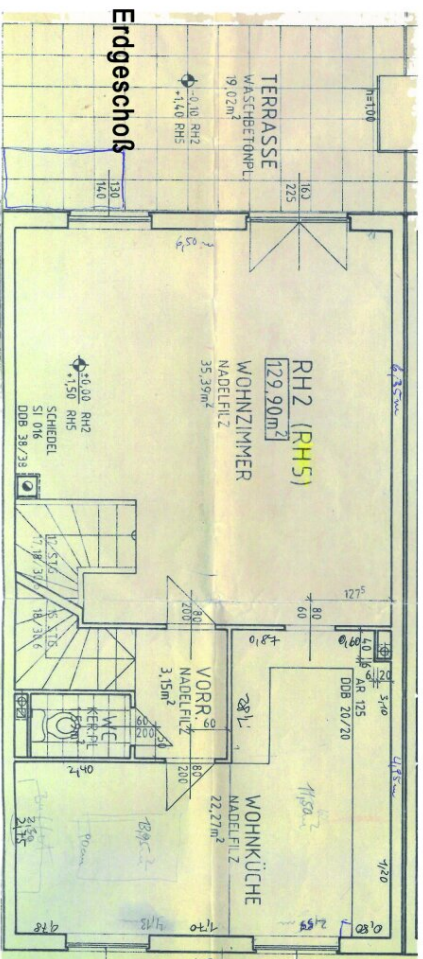




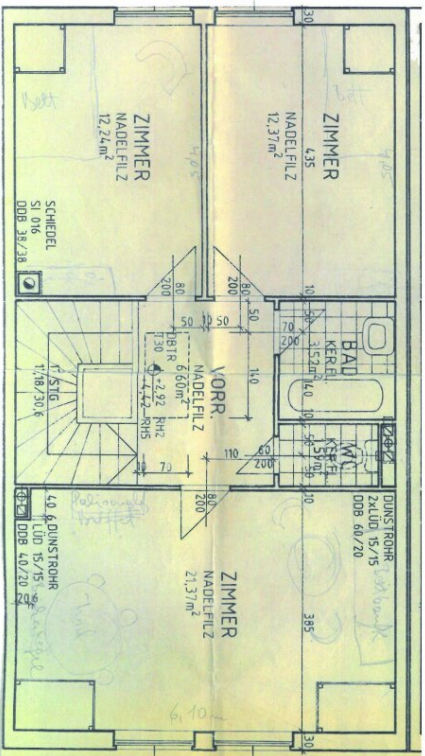




Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus in der Wienerwaldgemeinde Brand-Laaben liegt etwa auf halbem Weg zwischen St. Pölten und Wien und ist über die nur ca. 7 km entfernte Westautobahn sehr gut an die Landes- und an die Bundeshauptstadt angebunden.

In der Nähe gibt es zahlreiche Gastronomiebetriebe und Mostschenken, direkt in Laaben ein Lagerhaus mit Postpartner, ein kleines Kaufhaus, einen Arzt sowie verschiedene kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Ebenfalls im Ort und gut zu Fuß erreichbar sind der Gemeindekindergarten, gleich daneben die Volksschule und ein öffentlicher Spielplatz. Die Neue Mittelschule Laabental in Altlangbach erreicht man mit dem Bus, weiterführende Schulen findet man in Neulengbach und natürlich in St. Pölten.

Die nach Südosten ausgerichtete Liegenschaft bietet eine Wohnfläche von etwa 130 m², welche sich auf drei Ebenen verteilt. Der Eingang erfolgt über das ebenerdige Kellergeschoß, hier befinden sich neben den Vorräumen außerdem ein fast 30 m² großer Kellerraum sowie eine Garage, die von außen begehbar ist. Der Wohnbereich im Erdgeschoß ist über die Stiege erreichbar und unterteilt sich in einen Vorraum mit WC, ein großzügiges Wohnzimmer und die über 22 m² große Wohnküche. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die südöstlich ausgerichtete, von Pflanzen und Bäumen umgebene Terrasse.

Im Dachgeschoß stehen neben dem Vorraum noch Badezimmer mit Wanne, separates WC, zwei nahezu gleich große Zimmer und ein weiteres geräumiges Zimmer zur Verfügung. Über die versteckte Dachbodentreppe im Vorraum des Dachgeschoßes, gelangt man auf den Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap