

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Greutter**

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

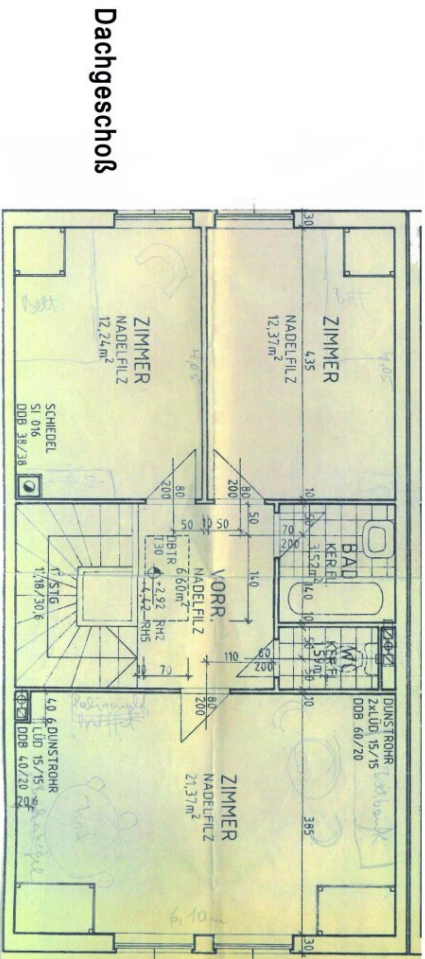
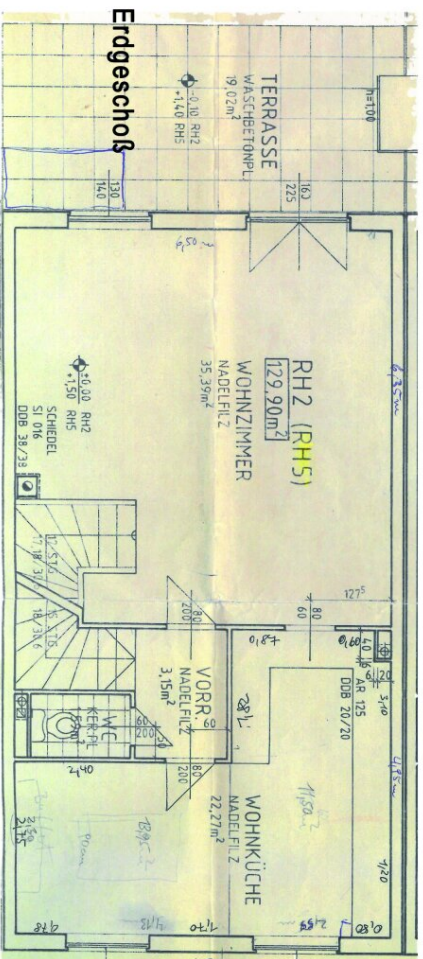
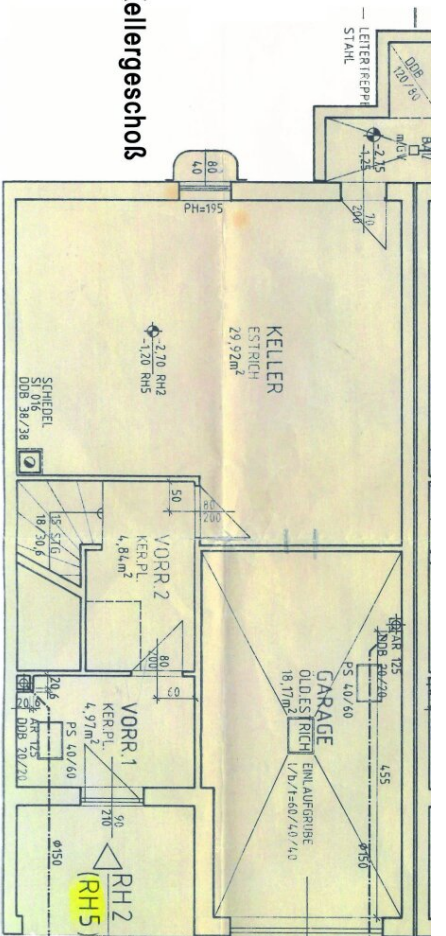














## Objektbeschreibung

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 Altlenzbach erreicht man mit dem Bus, weiterführende Schulen findet man in Neulenzbach und natürlich in St. Pölten.

Die nach Südosten ausgerichtete Liegenschaft bietet eine Wohnfläche von etwa 130 m<sup>2</sup>, welche sich auf drei Ebenen verteilt. Der Eingang erfolgt über das ebenerdige Kellergeschoß, hier befinden sich neben den Vorräumen außerdem ein fast 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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