

## **Modernes Wohnen in Laa an der Thaya - 2 Zimmer Wohnung, vollsaniert**



**Objektnummer: 24251**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2136 Laa an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Gesamtmiete</b>	875,32 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	385,08 €
<b>Kaltmiete</b>	612,56 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,18 €
<b>Heizkosten:</b>	167,92 €
<b>USt.:</b>	94,84 €

## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

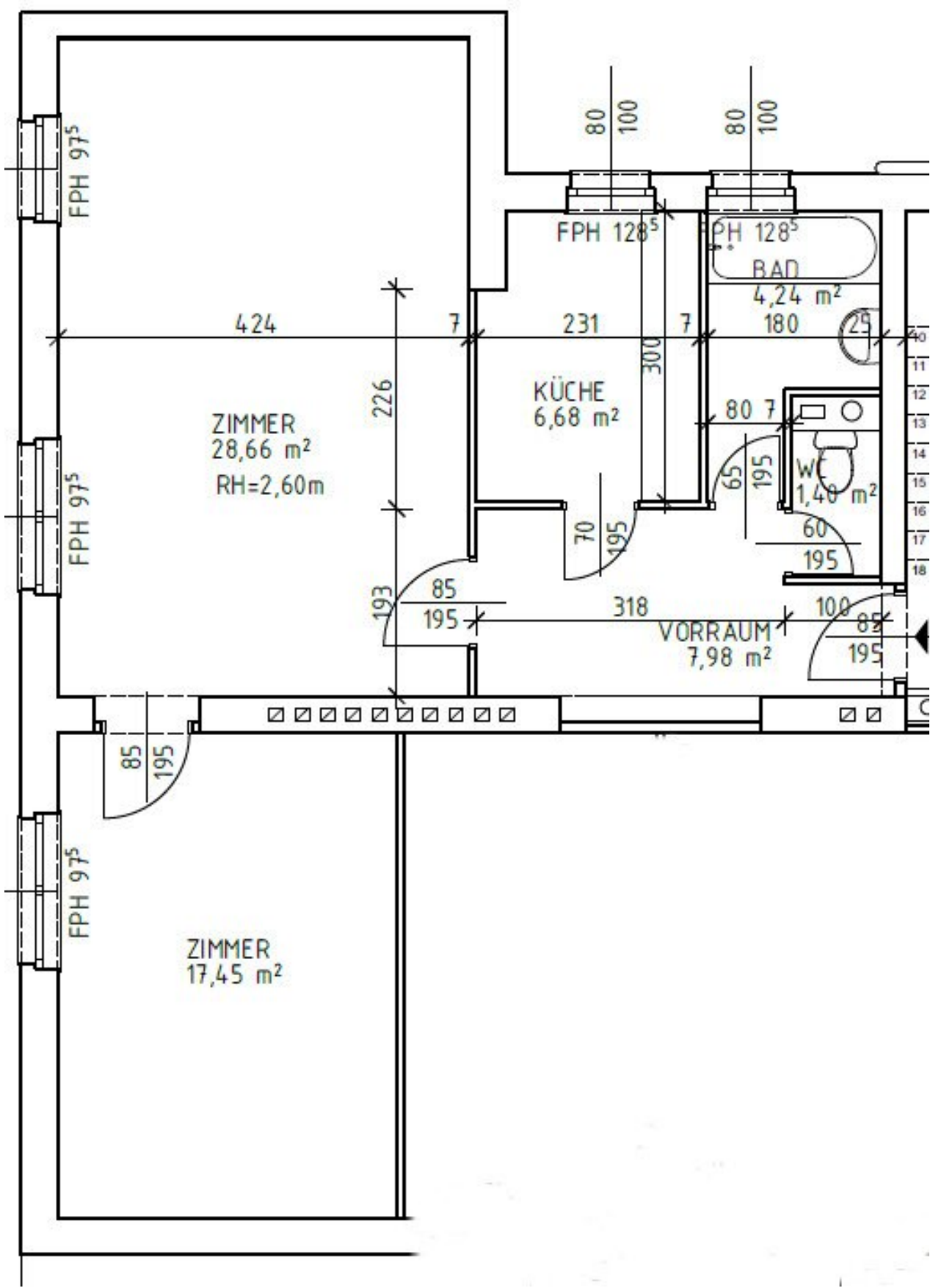
WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 702

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

## Zum Projekt

In der **Hauptstraße** in Laa an der Thaya, wird das gesamte Wohnobjekt komplett saniert und voraussichtlich bis **Herbst 2024** fertiggestellt.

Das Gebäude umfasst 27 Wohnungen **in der Größe von 31 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup>, mit 1 - 5 Zimmern**, auf zwei Stiegen verteilt jeweils auf fünf Stockwerke. Die Wohnungen werden nacheinander fertiggestellt und zeitnah laufend vergeben. Alle Wohnungen bekommen einen Kellerabteil zugeordnet.

## Lage

In Niederösterreich, im **nördlichen Weinviertel**, direkt an der österreichisch-tschechischen Grenze, befindet sich die **Thermenstadt Laa an der Thaya**. Eine Stadt, die aufgrund des vielfältigen touristischen Angebotes immer mehr an Bedeutung **für Erholungssuchende** gewinnt und hat sich zum **Zentrum des oberen Weinviertels** entwickelt.

Die Wohnungen liegen im **Zentrum** von Laa an der Thaya.

## Verkehrsanbindung

Laa besitzt seit 1869 Anschluss an die als Ostbahn (nördliche Linie) bezeichnete Eisenbahnstrecke nach Wien, welche im Jahr 2006 elektrifiziert wurde. Dies brachte eine Fahrzeitverkürzung sowie Direktverbindungen in die Bundeshauptstadt. Von Wien nach Laa verkehrt die Linie S2. Die Verbindung nach Havlín (Höflein) und Brünn ist seit dem Zweiten Weltkrieg unterbrochen. Derzeit gibt es Planungen, diese wieder aufzubauen.

Weiters ist Laa über die Laaer Straße B 6 mit Korneuburg verbunden. Die Pulkautal Straße B 45 führt über Jetzelsdorf nach Horn ins Waldviertel. Über die Staatzer Straße B 46 ist die Stadt an die Bezirkshauptstadt angebunden. Diese Straße soll im Zuge des Baues der Nord Autobahn A 5 (auch Weinviertel-Autobahn genannt) in einen Autobahnzubringer ausgebaut werden. Dadurch soll die Stadt einen kreuzungsfreien Autobahnanschluss erhalten. Momentan wird die Verlängerung der am 19. Februar 2010 eröffneten Ostumfahrung nach Westen geplant. Laa ist ein bedeutender Straßengrenzübergang in die Tschechische Republik.

## Zur Wohnung

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 65,89 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- 1 Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- Küche und Esszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Kellerabteil

**Große Fensterfronten** sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume. Als Sonnenschutz verfügen die Fenster über **Rollläden**. Die Wohnungen sind mit **hochwertigen Parkettböden**, sowie **Fliesen** in den Nassräumen ausgestattet.

Für die Wärme sorgt eine **Haus-Zentralheizung**. Im **Badezimmer** ist eine **Dusche**, ein **Warmwasserspeicher** und ein **Waschbecken** installiert. Das **WC** ist **extra** untergebracht.

Eine **Einbauküche** mit **Elektrogeräte** wird auch zur Verfügung gestellt.

**HAUSTIERE SIND ERLAUBT!**

## **Übergabe**

Die Übergabe kann **ab sofort** erfolgen.

## **Mietdauer**

3 Jahre befristet, mit **Verlängerungsoption**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.