

## Grundstück samt teilrenoviertem Haus und Garage



**Objektnummer: 1666**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2136 Laa an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	1946
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 195,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,02
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Katharina Paul**

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Liesingtalstraße 107  
2384 Breitenfurt bei Wien

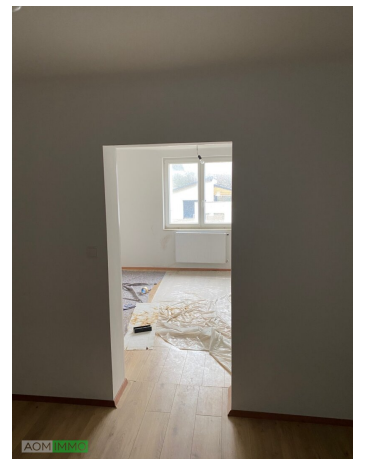
H +43 680 1734056

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

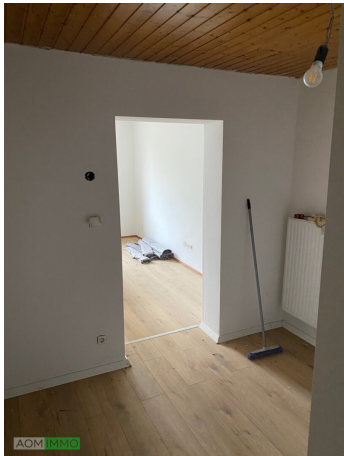


















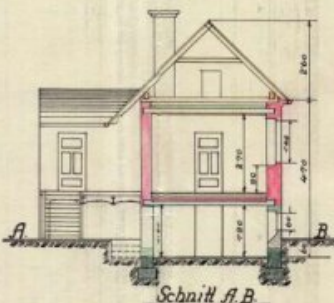


4608

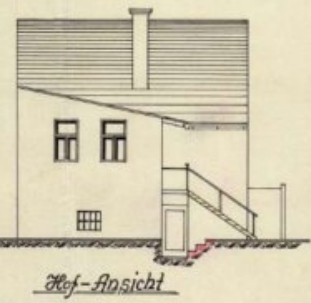
Plan über die Fertigstellung eines Wohnhauses für Herrn Johann Wagner in Pöa a/d. Th.  
Kellerhügel.



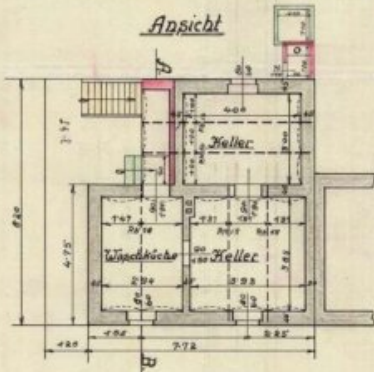
Ansicht



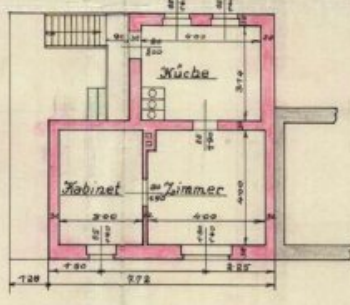
Schnitt A. B.



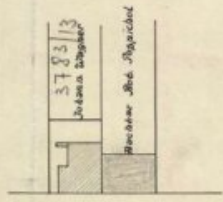
Seit-Ansicht



Grundriss-Keller



Grundriss-Parterre



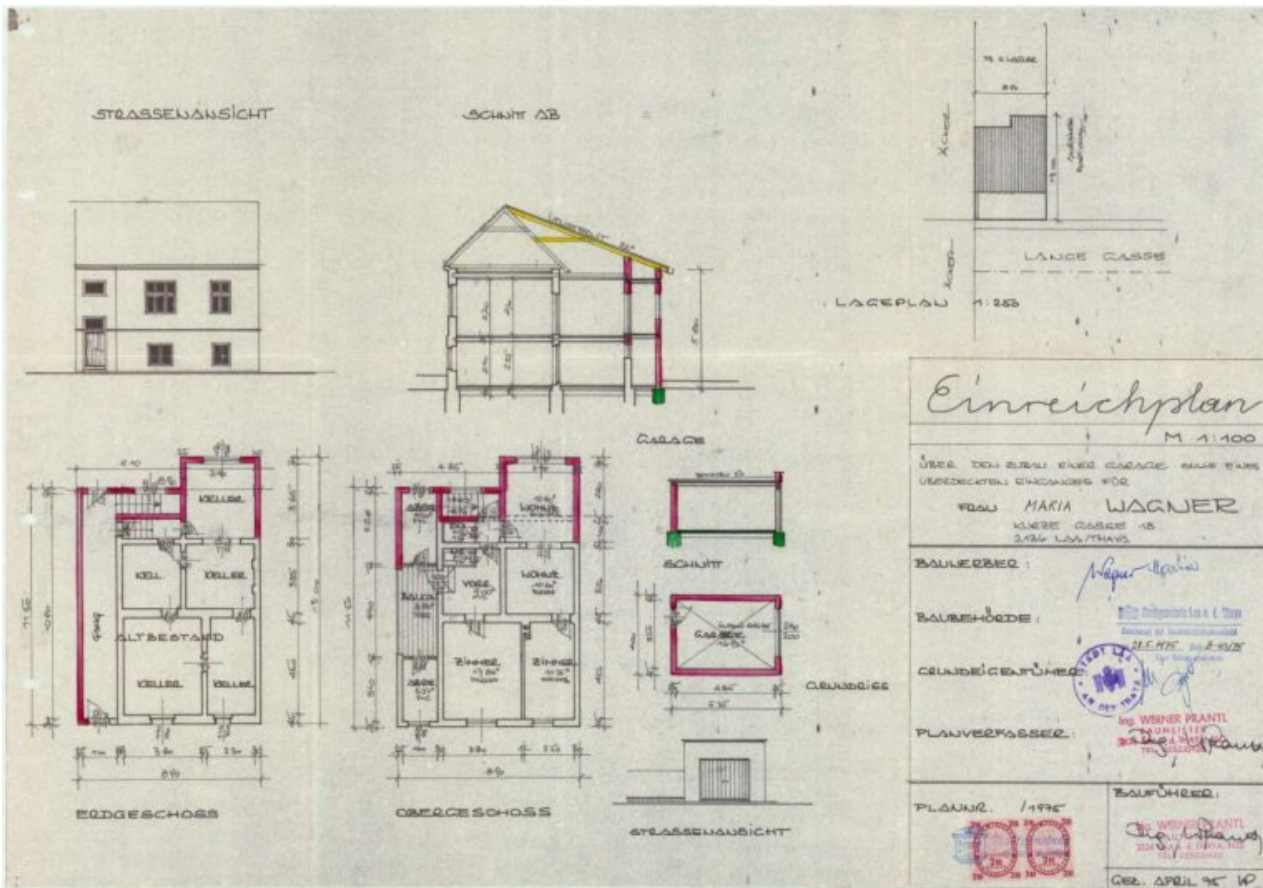
Lageplan 1:500.

Genehmigt mit Bescheid vom 8.5.1952  
Der Bürgermeister :



Pöa a/d. Thaya im Mai 1950.  
Johann Wagner

Franz Brandhuber's Nachf. & Co.  
Baunternehmung  
L.A.A. a. d. Thaya, N.-D.  
Joh. Lektor H. Maurermeister  
Leiter Grimm





## Objektbeschreibung

Das Objekt besticht durch seine vorhandenen inneren Werte und bereits erfolgte aufwendige Renovierung. Nun wartet es auf die noch fehlenden Fertigstellungen vornimmt um dem Gebäude wieder lebhaftes Familienleben einhaucht.

Das Haus wurde bereits 1947 von einem regionalen Bauunternehmen geplant und in Massivbauweise auf Teilkeller errichtet. In 1974 wurde das Objekt erweitert und in den letzten Jahren im Wohngeschoß generalsaniert. So wurden die Fenster sowie die Elektro- und Sanitärinstallation komplett erneuert sowie Verputz- und Malerarbeiten im Innenbereich bereits abgeschlossen. Auch das Bad und separate WC wurden komplett neu gestaltet sowie in den übrigen Räumen neue Laminatböden verlegt. Weiters wurde sowohl die gesamte Heizungsverrohrung als auch die Heizkörper erneuert. Nur die Befeuerung der Heizung- und Warmwasserversorgung fehlt noch und kann somit frei gewählt werden, Schornsteine sind jedenfalls vorhanden. In der Außengestaltung der Fassade sowie des Gartens können Sie Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen verwirklichen und somit Ihr persönliches Domizil nach eigenen Vorstellungen realisieren. Nach Auffrischung der Garage steht auch Ihr Auto geschützt oder bietet weitere Abstellmöglichkeiten. Durch die Erreichbarkeit des schmalen aber langgestreckten Grundstückes sowohl von West als auch Ost über 2 separate Zufahrtsstraßen ergeben sich weitere Bebauungsmöglichkeiten und somit erhebliches Potential.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mit dem Bus oder dem Bahnhof sind Sie in kürzester Zeit in den umliegenden Städten. Auch alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses Haus in Laa an der Thaya bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungsverhältnis und wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Nutzen Sie die Chance auf ein Leben in einer aufstrebenden Region Niederösterreichs unweit des Thermenresort und werden Sie Besitzer dieser Immobilie mit Entwicklungspotential!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <8.500m

Apotheke <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap