

# **Verlassenschaftsverwertung! Zu Fuß zum Laaber Tor beim Lainzer Tiergarten**



Luftbild nach Nordwesten

**Objektnummer: 95123**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2381 Laab im Walde
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,62
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Irene Dräxler

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

T ?+43 1 577 44 34  
H ?+43 664 993 1248





























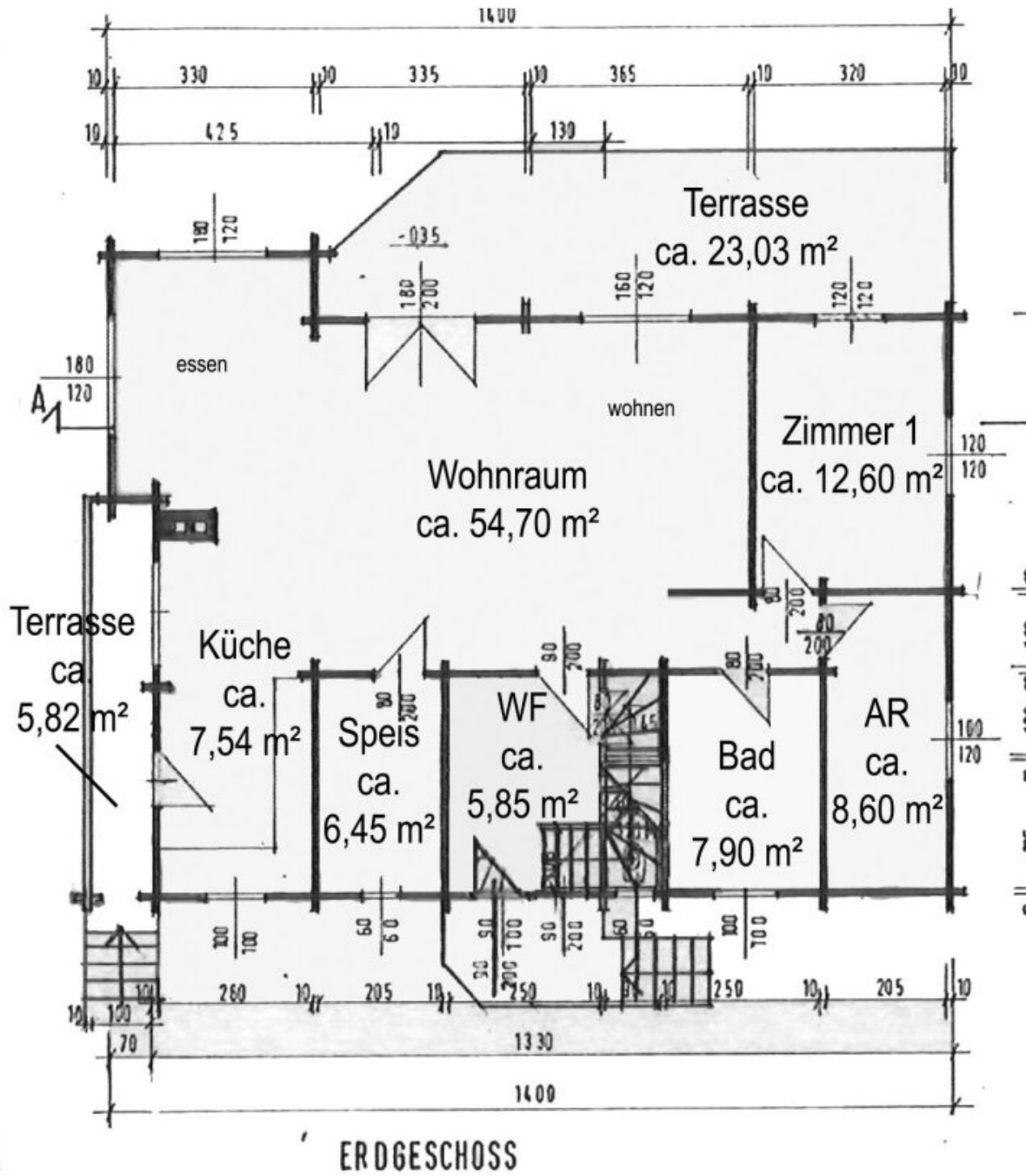




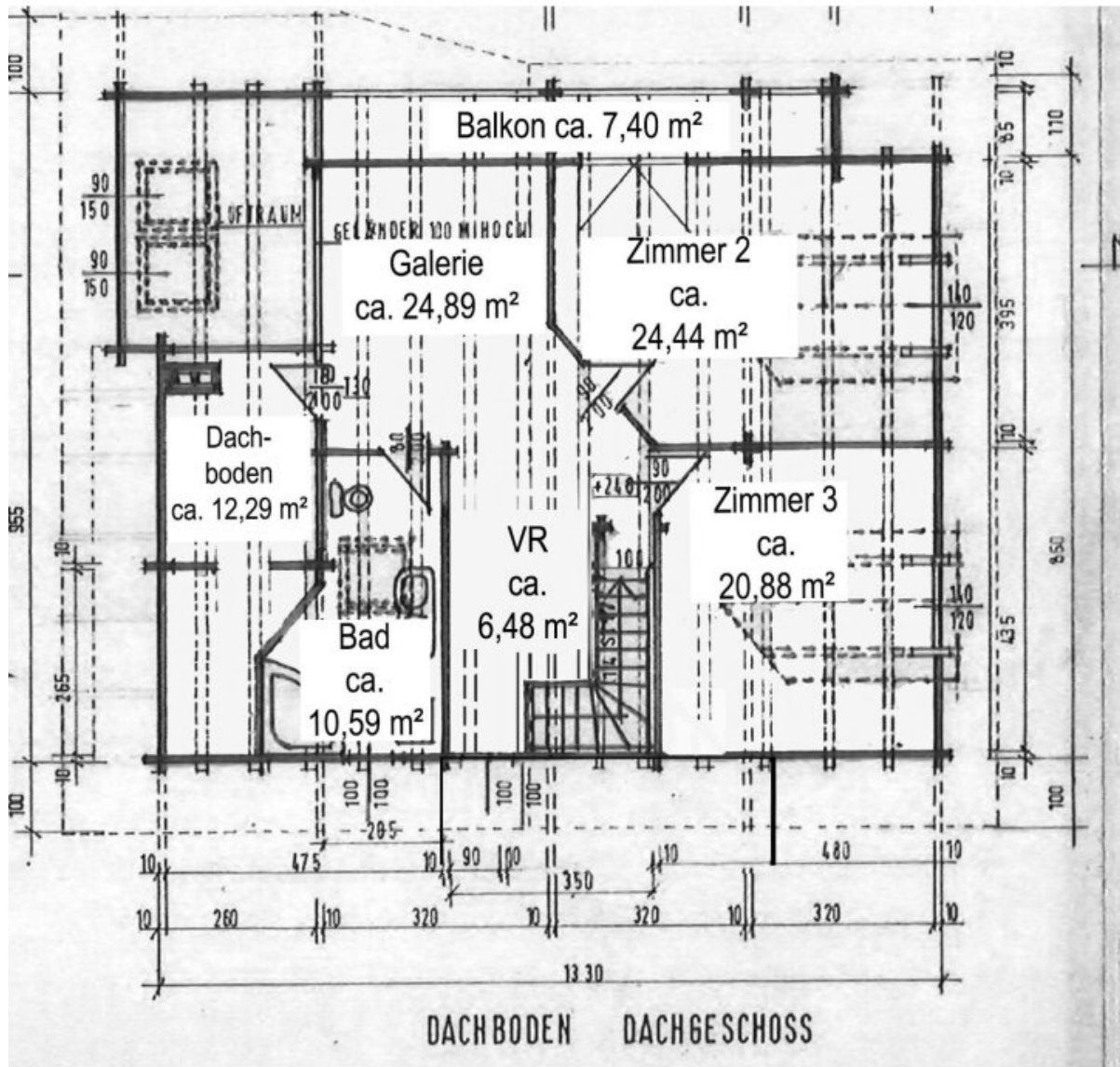




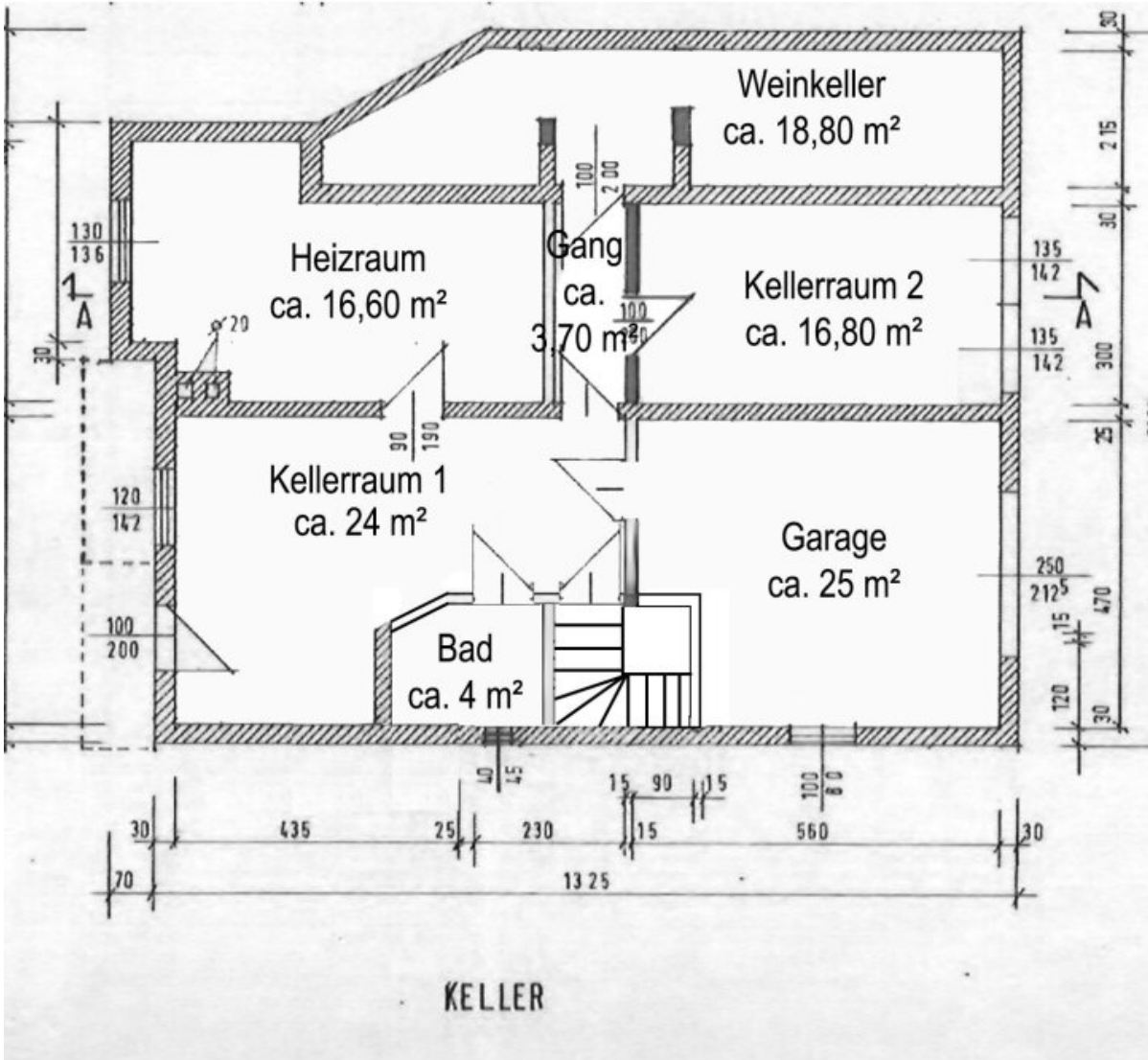














## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne, in Holzblockweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich in der sympathischen Wohngemeinde Laab im Walde. Es besticht mit seinem traumhaft sonnigen und ebenen Standort, das Laaber Tor zum Lainzer Tiergarten an der Wiener Stadtgrenze ist nur ca. 15 Minuten fußläufig entfernt.

Als Nahversorger steht ein Kaufhaus für die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Biobauern mit verschiedensten Sortimenten, darunter der bekannte "Annahof", bieten hochwertige Lebensmittel aus der Region direkt ab Hof an. Apotheke, eine Bank, Hofer, Billa und diverse Gewerbebetriebe findet man im etwa 4 km entfernten Ortszentrum von Breitenfurt.

Das unterkellerte Einfamilienhaus wurde ursprünglich ca. im Jahre 1986 erbaut, erst kürzlich vor ca. zwei Jahren erfolgte die Dachanhebung bzw. Neuerrichtung des kompletten Daches samt Dachstuhl und innenliegender Wände. Derzeit sind noch ein paar Fertigstellungsarbeiten ausständig.

Das Erdgeschoß unterteilt sich in einen Windfang mit Stiegenhaus, von dem man in den Wohnraum gelangt. Im sonnigen Ostflügel sind Ess- und Wohnbereich mit Terrassenausgang und Kamin sowie eine Speis und die Küche mit vorgelagerter Terrasse und Gartenzugang untergebracht. Im Westflügel gibt es ein südwestseitiges Zimmer, einen Abstellraum und ein geräumiges Badezimmer.

Das Dachgeschoß bietet ausgehend vom Vorraum und der hellen Galerie zwei Zimmer, eines davon mit Balkon, einen Dachbodenraum und einen Raum, der zukünftig als Badezimmer genutzt werden könnte.

Das Kellergeschoß erreicht man sowohl über das Stiegenhaus als auch über einen Außenzugang vom Garten. Hier stehen auf ca. 109 m<sup>2</sup> diverse Lagerräume, ein kleines Bad mit Dusche und WC, ein Heizraum, eine Garage und ein toller Weinkeller zur Verfügung.

Der großzügige, ebene und straßenseitig uneinsehbare Garten mit Obstgehölzen, Sträuchern, Hochbeeten und Blumen lässt Hobbygärtner-Herzen höher schlagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <500m



Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap