Verlassenschaftsverwertung! Zu Fuß zum Laaber Tor beim Lainzer Tiergarten

ostseitige Gartenansicht mit Zugang Küche/Keller

Objektnummer: 95123

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2381 Laab im Walde
Baujahr:	1986
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 99,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

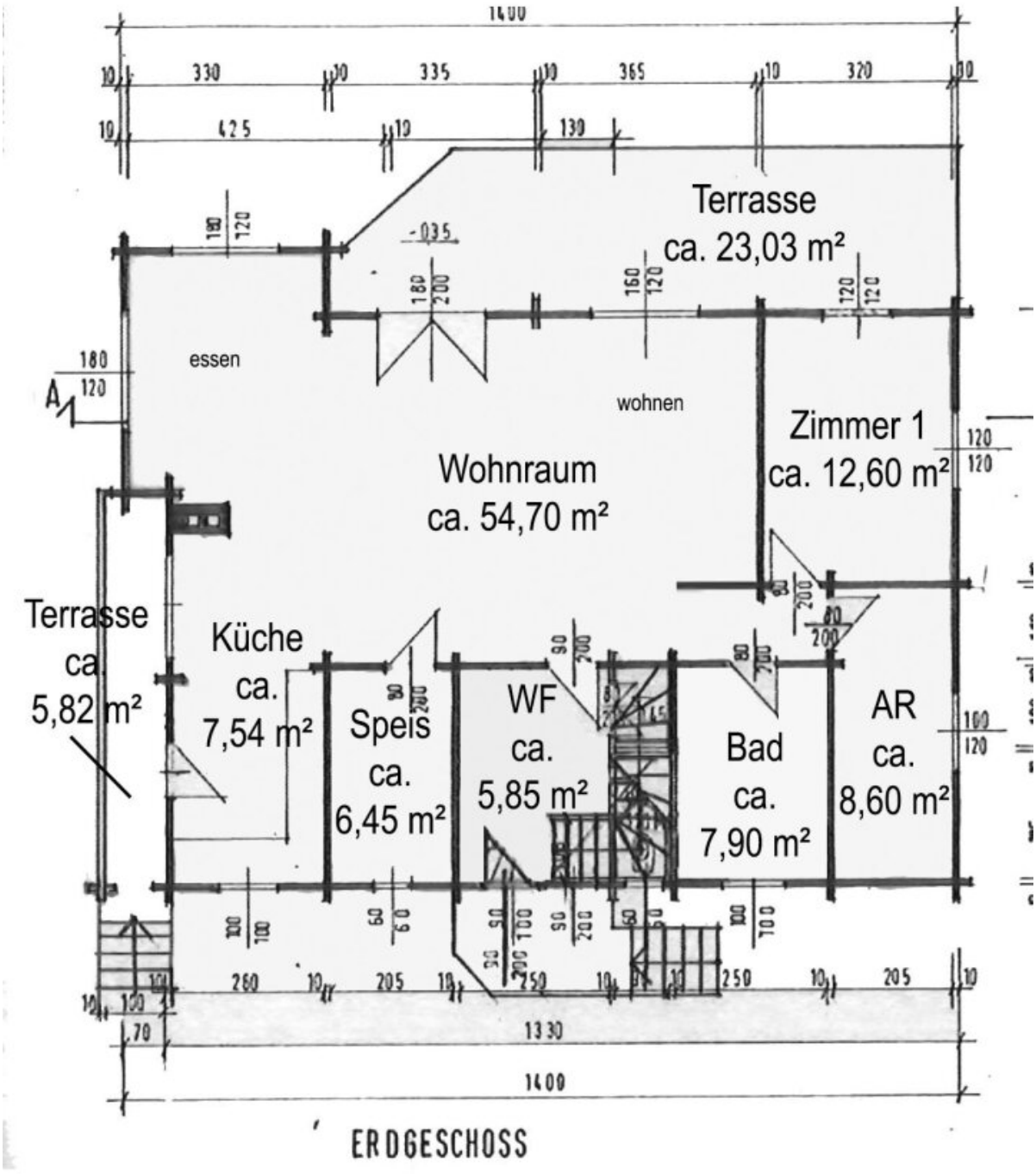
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

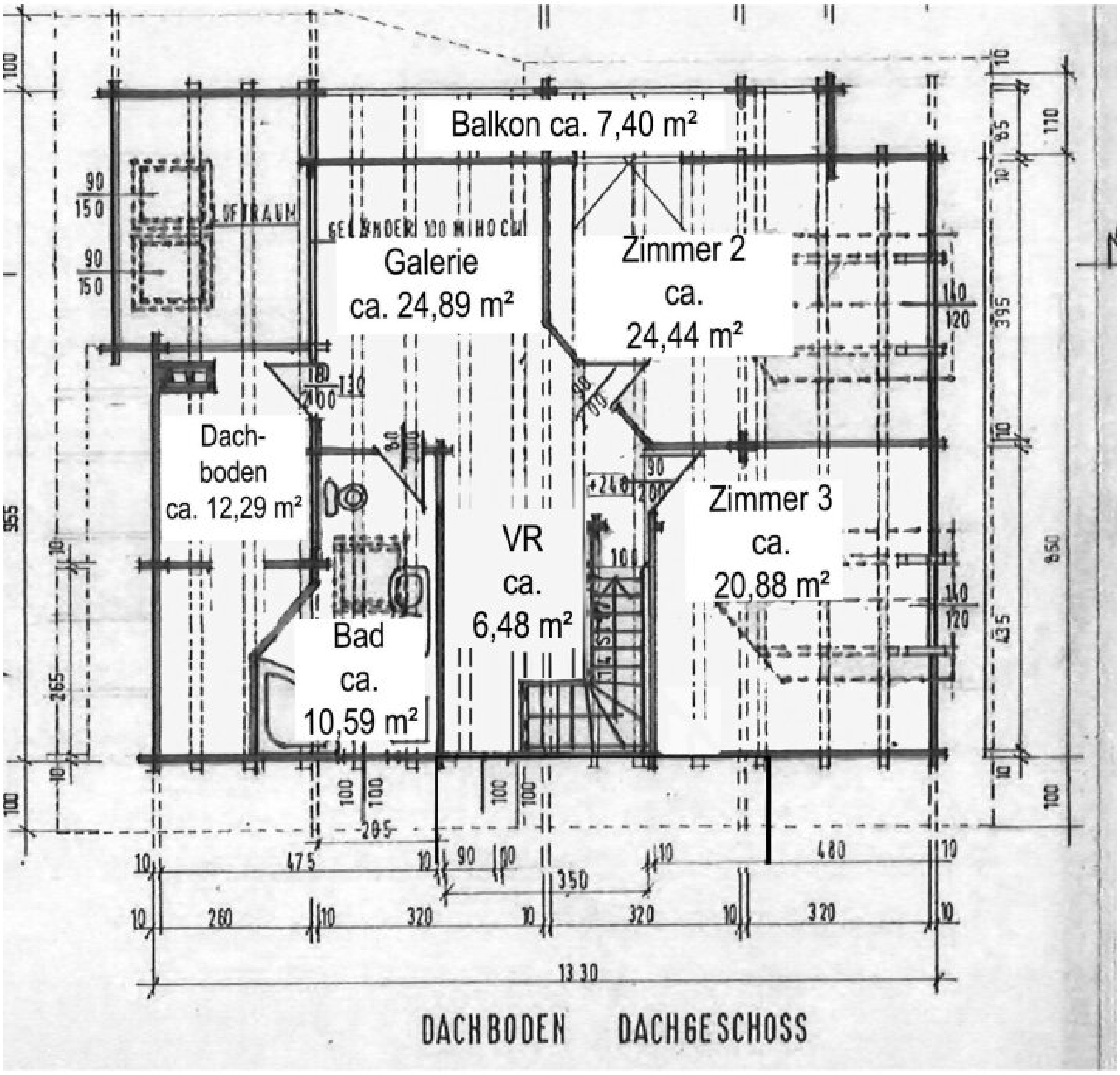
Mag. Irene Dräxler

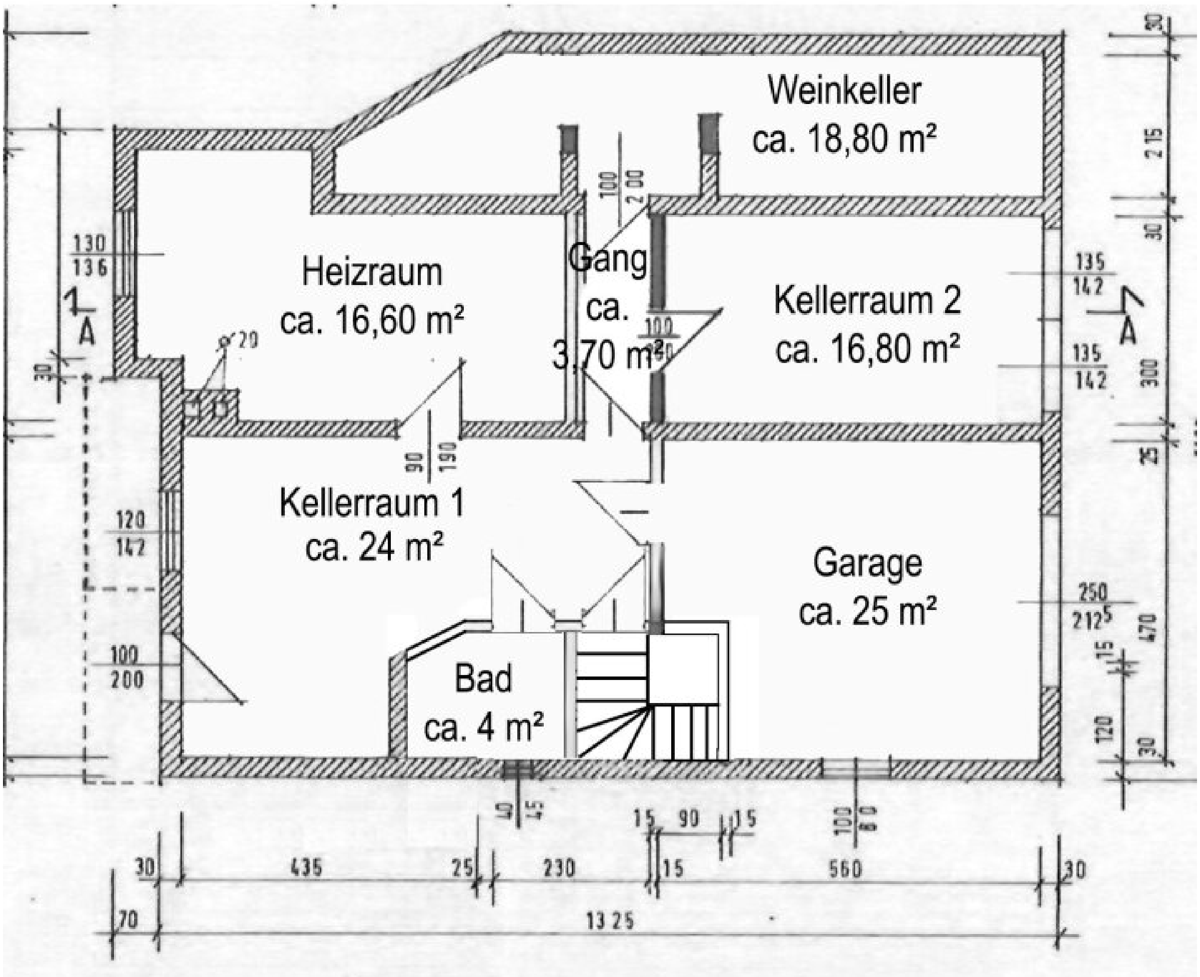
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

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



ERDGESCHOSS


Balkon ca. 7,40 m²
Galerie
ca. 24,89 m²
Zimmer 2
ca.
24,44 m²
Dach-
boden
ca. 12,29 m²
VR
ca.
6,48 m²
Zimmer 3
ca.
20,88 m²
Bad
ca.
10,59 m²
DACHBODEN DACHGESCHOSS


Weinkeller
ca. 18,80 m²
Heizraum
ca. 16,60 m²
Gang
ca.
3,70 m²
Kellerraum 2
ca. 16,80 m²
Kellerraum 1
ca. 24 m²
Garage
ca. 25 m²
Bad
ca. 4 m²

KELLER

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 genützt werden könnte.

Das Kellergeschoß erreicht man sowohl über das Stiegenhaus als auch über einen Außenzugang vom Garten. Hier stehen auf ca. 109 m² 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
Klinik <500m
Apotheke <2.500m

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