

## **Liebenswertes Haus mit liebevoll gestaltetem Blumengarten, Garage und Keller**



Hausansicht straßenseitig

**Objektnummer: 95203**

**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>	1976
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 435,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,70
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elisabeth Greutter

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

H +43 664 221 16 96

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

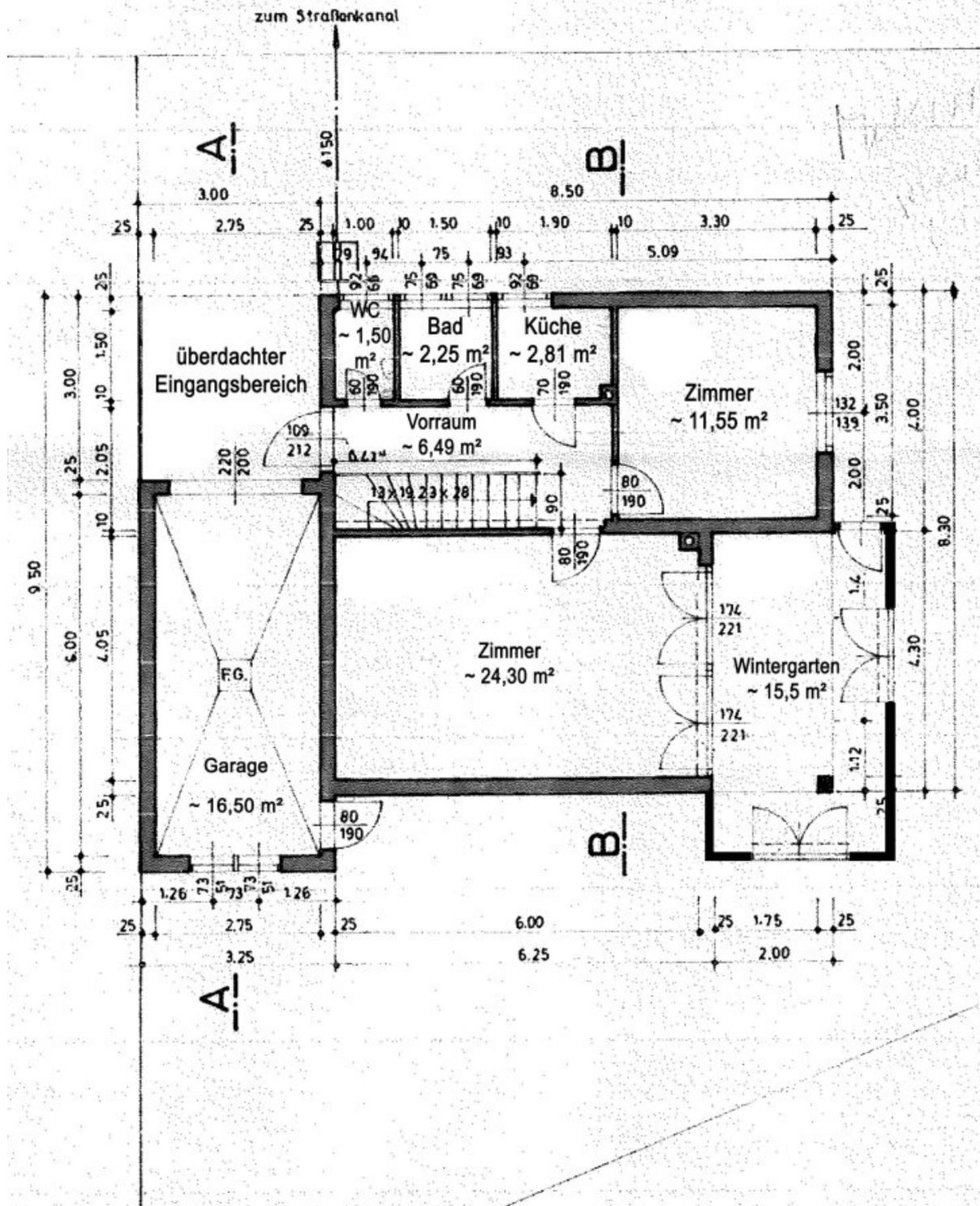


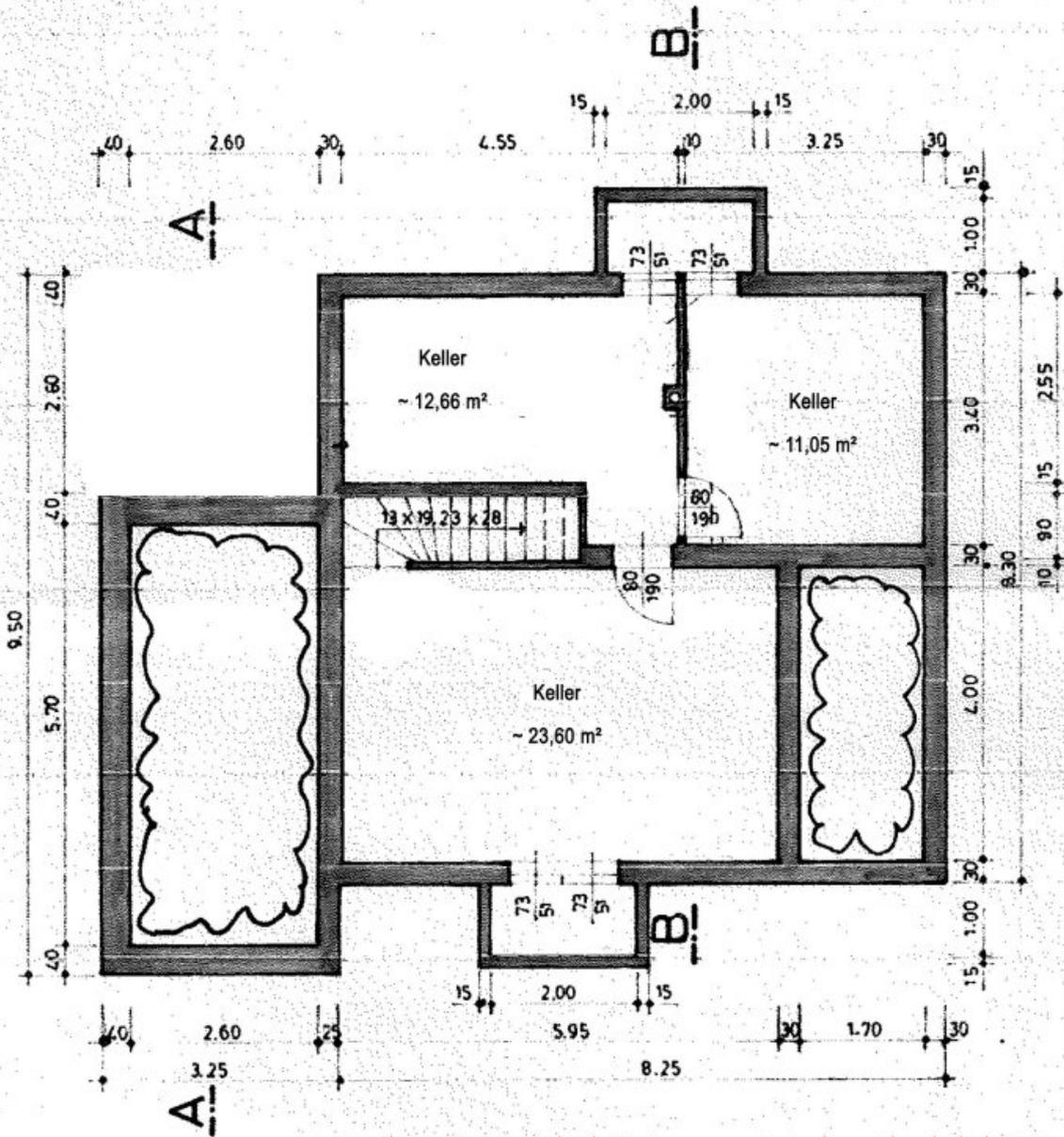












## Objektbeschreibung

Dieses ca. 1976 errichtete Einfamilienhaus liegt ruhig und naturnah in Laab im Walde, am Rande des Wienerwaldes.

Die gesamte Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoß und bietet einen übersichtlichen, komfortablen Grundriss: Vorraum, separate Küche, Badezimmer, separates WC, zwei flexibel nutzbare Zimmer, heller Wintergarten, der 1994 hinzugefügt wurde. Dieser öffnet sich zum ebenen Garten – ideal zum Entspannen oder Gärtnern. Eine überdachte Eingangsfläche und eine Garage mit zusätzlichem Stauraum runden das Angebot ab.

Im Keller stehen Lagerräume sowie ein Saunabereich mit Dusche und Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung und Infrastruktur befinden sich in der Umgebung, die Anbindung an Wien ist sehr gut. Die Lage besticht zudem durch ein vielfältiges Natur- und Freizeitangebot – perfekt für Erholungssuchende und Aktive.

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