

**Charmantes Reihenhaus in Laab im Walde – 7 Zimmer,
Garten und Garage! Ab € 1.311,--Kreditrate/Monate!!!!**



Objektnummer: 2533/6616

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2381 Laab im Walde
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	136,46 m ²
Nutzfläche:	163,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
Terrassen:	1
Keller:	26,54 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Heizkosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



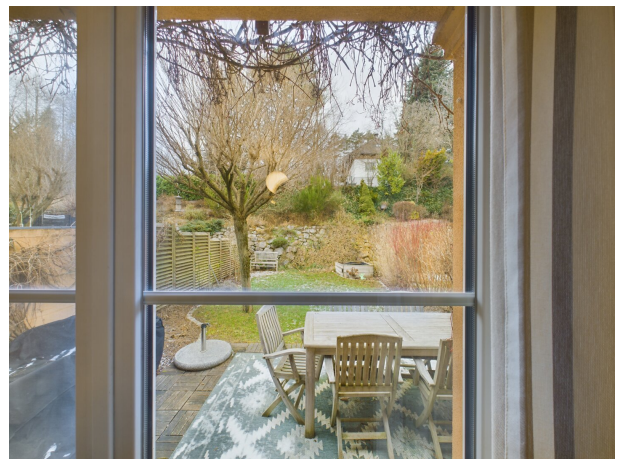
Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

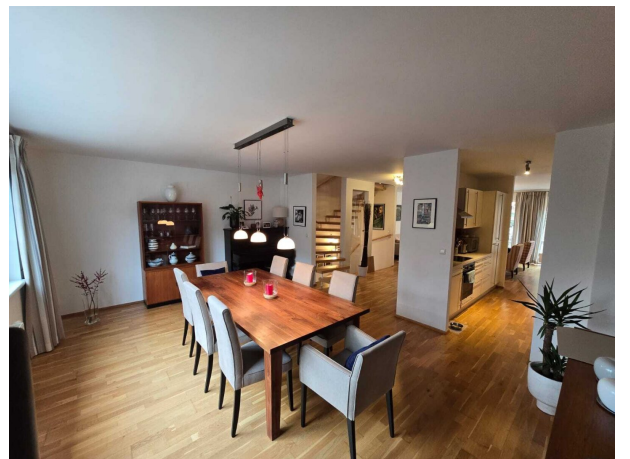
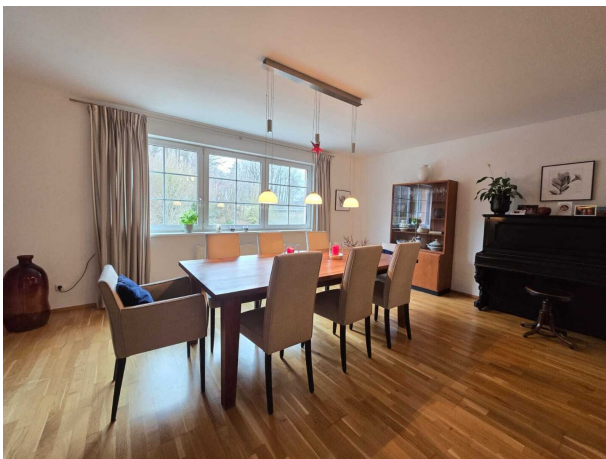
H +43 664 33 00 156

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





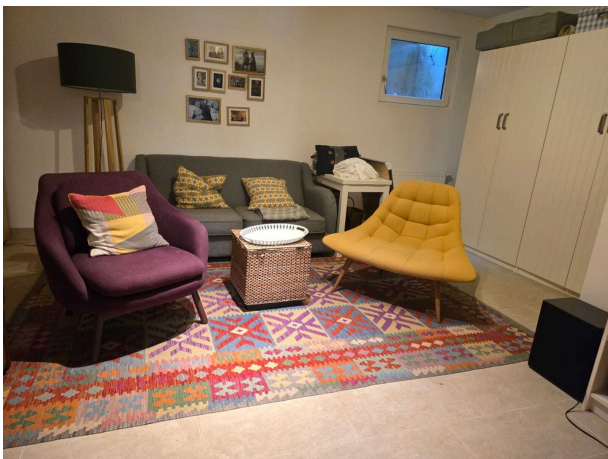








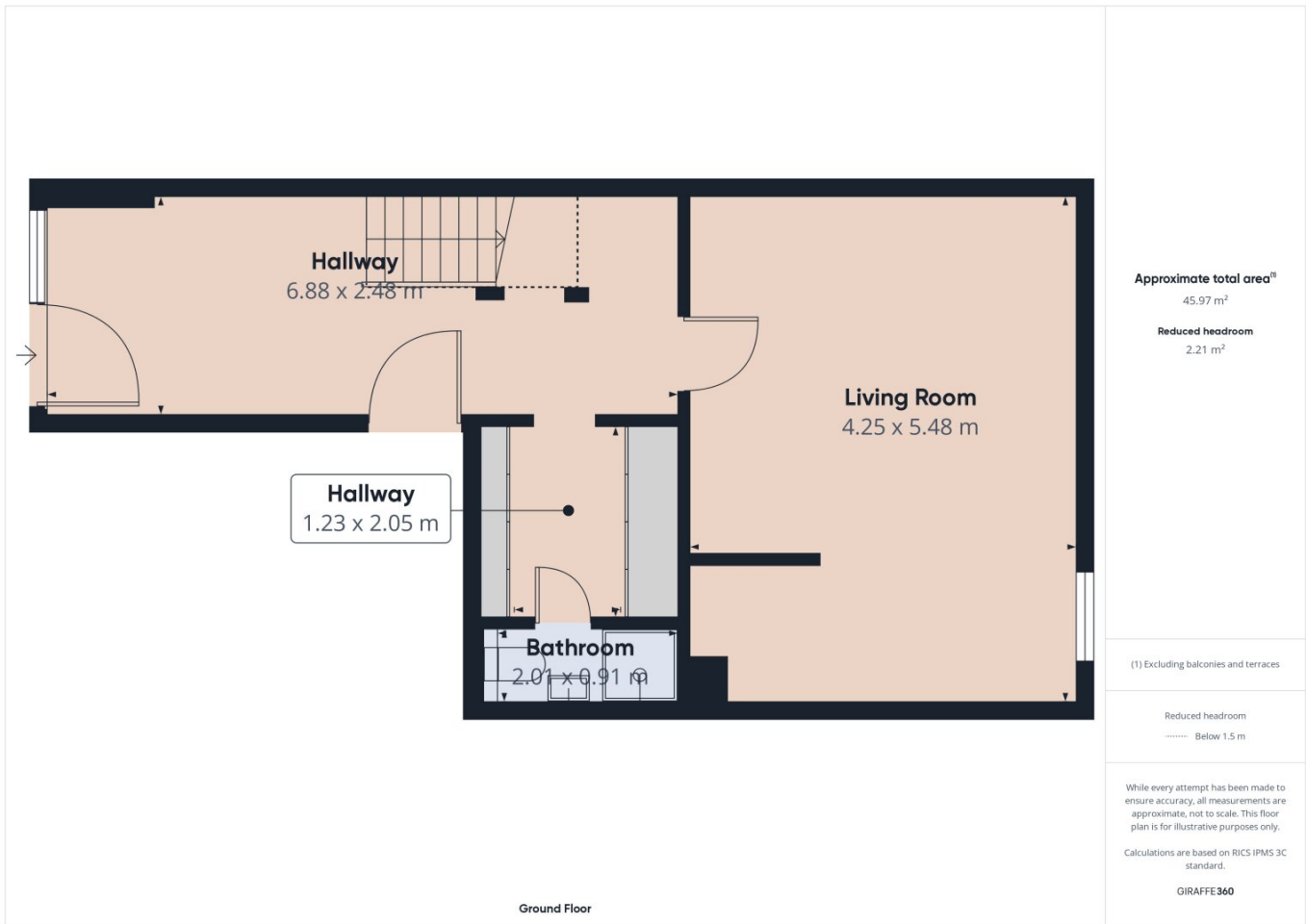


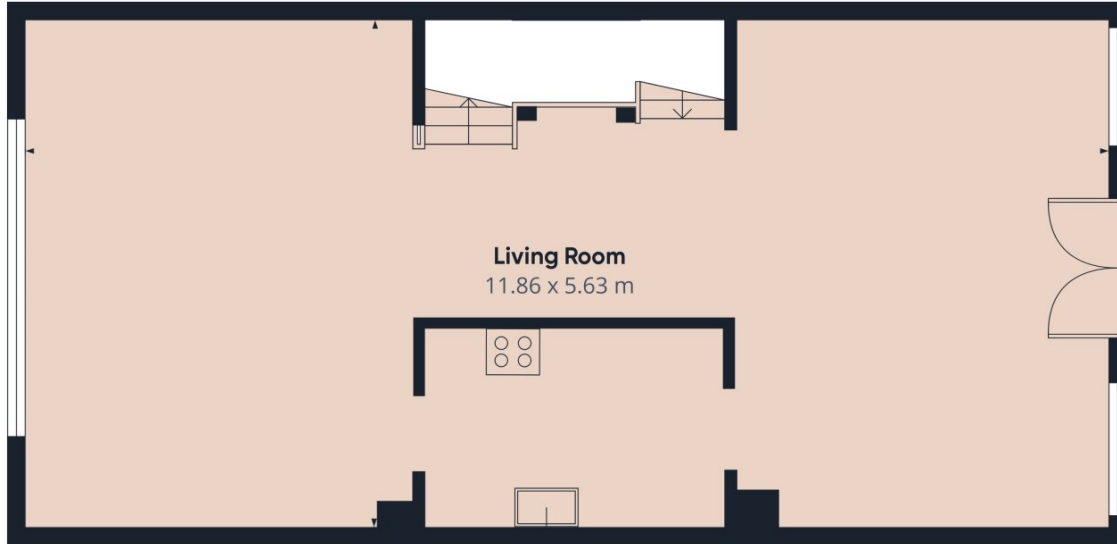












Approximate total area⁽¹⁾
62.73 m²

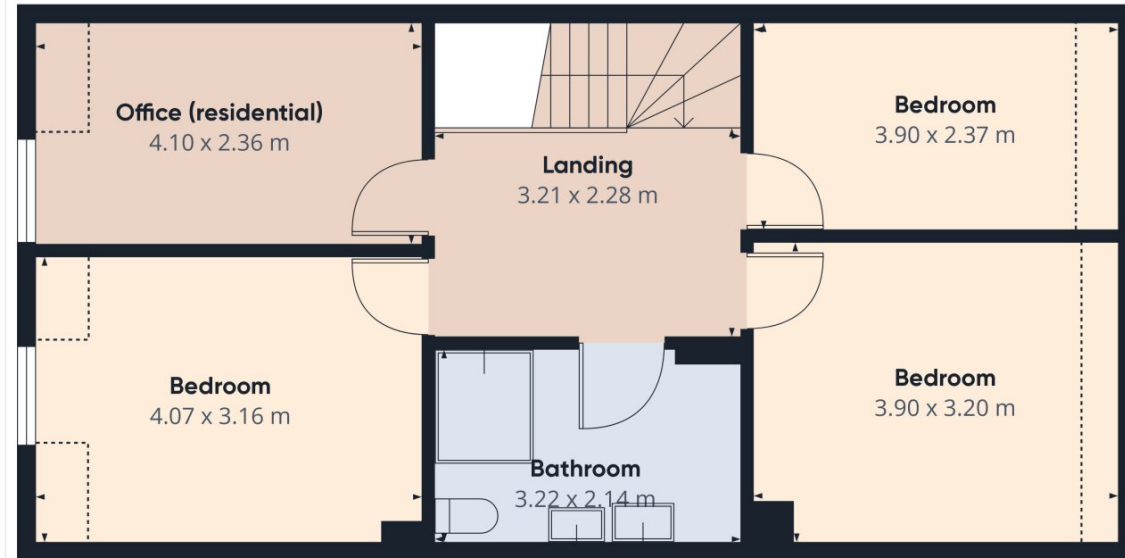
(1) Excluding balconies and terraces

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360

Floor 1



Approximate total area⁽¹⁾
58.34 m²
Reduced headroom
3.97 m²

(1) Excluding balconies and terraces

Reduced headroom
----- Below 1.5 m

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.
Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE360

Floor 2

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Laab im Walde, einer idyllischen Gemeinde in Niederösterreich! Dieses exquisite Reihenhauses mit einer Fläche von 13 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort, um sich wohlfühlen und das Leben zu genießen.

Mit einem Kaufpreis von 449.000,00 € haben Sie die Möglichkeit, in eine gepflegte Immobilie einzuziehen, die durch ihre vielseitige Gestaltung und großzügige Raumaufteilung besticht. Die großzügige Wohnebene erweitert sich auf die Terrasse und den westseitigen Garten. Über das Esszimmer kann man von beiden Seiten in die Küche gelangen. Im Obergeschoß hat man 4 Schlaf oder Büroräume. So etwas ist heute selten zu finden. Auch das eine Bad ist in diesem Stock. Ebenso gibt es ein Bad im Wohnkeller. Dort befindet sich ein weiteres Wohnzimmer.

Die moderne Einbauküche ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gesellige Kochabende verbringen. Die zwei Badezimmer, eines davon mit Badewanne, sorgen dafür, dass jeder Bewohner seinen Platz hat und morgens keine Hektik aufkommt.

Die praktische Garage bietet Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre Gartengeräte oder Sportutensilien.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Mit dem Bus gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte und genießen gleichzeitig die ruhige Lage von Laab im Walde. Diese Lage ist nicht nur ideal für Pendler, sondern bietet auch eine hohe Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Klinik und einen Kindergarten, was die Immobilie besonders attraktiv für Familien macht.

Nutzen Sie die Chance, in ein Zuhause einzuziehen, das nicht nur durch seine Ausstattung, sondern auch durch die hervorragende Lage überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Reihenhauses begeistern! Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt!

Kaufpreis: € 449.000,-- - Finanzierungsbeispiel: angen. Eigenmittel € 89.800,00 ab mtl. € 1.311,--/420 Monate Laufzeit

JP Finance Team: Jakob Swoboda +43 664 3419005, j.swoboda@jpfinace.at

Kosten:

Gemeindeabgaben (Wasser, Müllabfuhr etc.): ca 330 EUR pro Quartal

Schneeräumung (optionale Teilnahme, organisiert durch die Eigentümergemeinschaft): ca 130 EUR/Jahr

Gas: 80 EUR/Monat (Montana, aktueller Vertrag)

Strom: 40 EUR/Monat (go green energy, aktueller Vertrag)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Klinik <500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap