



Inserat ID: 32797

erstellt am : 29.12.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 676000€

Straße:

2381 Laab im Walde

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Richard Gstettner

Tel: 0676 3121180

office@aom-immo.at

Wohnfläche: 149.61m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 216.69m<sup>2</sup>

Grundfläche: 988m<sup>2</sup>

## Einfamilienhaus mit Pool in Laab im Walde



Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus in Laab im Walde in erstklassiger Lage und zentraler Lage. Die Immobilie verfügt über 5 Zimmer, 1 Küche 2 Bäder mit 2 WC und einem Vorraum. Der Keller bietet weitere Räume, 1 Technikraum und eine große Garage für 2 Fahrzeuge, mit der Zufahrt von der Straßenseite. Der Blick vom Wohnzimmer in den Garten ist direkt in den Westen gerichtet mit dem Blick auf den Swimmingpool. Daher ein traumhaftes Sonnenlicht. Der Garten ist sehr groß und richtig grün.

Die Lage

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich in einer gut angebundenen Lage von Laab im Walde, was Ihnen eine harmonische Verbindung zwischen städtischem Komfort und natürlicher Idylle ermöglicht.

#### Das Grundstück

Der Grund und Boden hat eine Fläche von ca. 988m<sup>2</sup>. Es ist alles voll aufgeschlossen und bezahlt. Strom, Wasser, Kanal und Gas.

#### Das Wohnhaus

Das Einfamilienhaus wurde 1985 fertiggestellt. Gebaut wurde es von der Fa. Freund, also ein Freund-Haus, ein in den 90er Jahren sehr namhaftes Unternehmen für Fertigteilhäuser in Massivbauweise. Es wurden unter anderem Fenster mit 3 Scheibenverglasung eingebaut, was zu dieser Zeit noch nicht üblich war. Die Wohnfläche hat ca. 104m<sup>2</sup>. Der Keller hat ebenfalls ca. 104m<sup>2</sup>, wobei ca. 50m<sup>2</sup> von der großen Garage in Anspruch genommen wird. Das Haus selbst, ist dem Alter entsprechend in einem guten brauchbaren Zustand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;2.500m Apotheke &lt;2.500m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus

&lt;5.500m Kinder & Schulen Schule &lt;2.000m Kindergarten

&lt;500m Universität &lt;7.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;2.500m Bäckerei

&lt;2.500m Einkaufszentrum &lt;7.000m Sonstige Bank &lt;3.000m Geldautomat

&lt;3.000m Post &lt;500m Polizei &lt;2.500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn

&lt;7.000m U-Bahn &lt;8.000m Bahnhof &lt;6.000m Autobahnanschluss

&lt;7.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 988m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 149.61m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 216.69m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 5

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 676000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Gstettner

Tel.: 0676 3121180

E-Mail: office@aom-immo.at