

Beratung & Verkauf:  
Petra Höpfner  
T +43 676 550 39 40



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 1987  
2381 Laab im Walde

### GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS: LÄNDLICHES WOHNEN MIT WOHLFÜHLGARANTIE!

Wohnfläche	190,92 m <sup>2</sup>	Baujahr	1984
Grundfläche	1.346,00 m <sup>2</sup>	fGEE	2,62
Nutzfläche	300,06 m <sup>2</sup>	HWB (kWh/qma)	99,2
Zimmer	5		
Badezimmeranzahl	2		
Kellerfläche	109,14 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis	767.000,- €		

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Das 1984 erbaute, reizende Einfamilienhaus in Laab am Walde bietet ländliches Leben mit Wohlfühlgarantie unweit von Mödling/Nähe Wien! Der großzügig angelegte Garten mit Pool (sanierungsbedürftig) ermöglicht Ruhesuchenden einen Rückzugsort zum Entspannen und Relaxen.

Das Einfamilienhaus mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> bietet folgendes Raumprogramm:

Erdgeschoß, 103,64 m<sup>2</sup>  
Windfang  
2 Abstellräume  
Küche  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
Badezimmer mit WC  
Dachgeschoß, 87,28 m<sup>2</sup>  
Vorraum  
Wohnraum  
Badezimmer mit WC  
2 Zimmer

Der Keller inkl. Weinkeller und Garage mit Sektionaltor (gesamt ca. 109,14 m<sup>2</sup>) bieten weitere Lagermöglichkeiten.

Ausstattung/Fakten:

2 Kamine  
Fliesen-, Parkett- und Feinsteinzeugböden  
2023 Erneuerung des Dachs und Dachstuhls  
2023 Fenster- und Türentausch

Schwimmbecken, nicht funktionsfähig  
Garten mit Laub- und Obstbäumen  
Holzdecke, Galerie  
Kamin/Kachelofen mit Möglichkeit zum Kochen

Grundstücksgröße 1.346 m<sup>2</sup>  
Strom-, Gas-, Kanal- und Wasseranschluss vorhanden

Sanierungsarbeiten sind im Innen- und Außenbereich erforderlich! Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage unter [hoepfner@heilig-immobilien.at](mailto:hoepfner@heilig-immobilien.at) (mit Übermittlung Ihrer vollständiger Adresse) das Gutachten als Vorinformation zur Liegenschaft.

Kaufpreis/Schätzwert: € 767.000,-

Laab am Walde, eingebettet im historischen Wienerwald, bietet eine einzigartige Mischung aus Natur und Freizeitmöglichkeiten. Der Wienerwald ist ein gut erschlossenes Wandergebiet. Laab am Walde verfügt über drei Spielplätze, einen Sportplatz, Golf- und Reitmöglichkeiten sowie markierte Wander- und Reitwege. Ein Golfclub und diverse Sportplätze bieten zahlreiche Aktivitäten für alle Altersgruppen.

**Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Höpfner gerne unter 0676-5503940 zur Verfügung.**

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

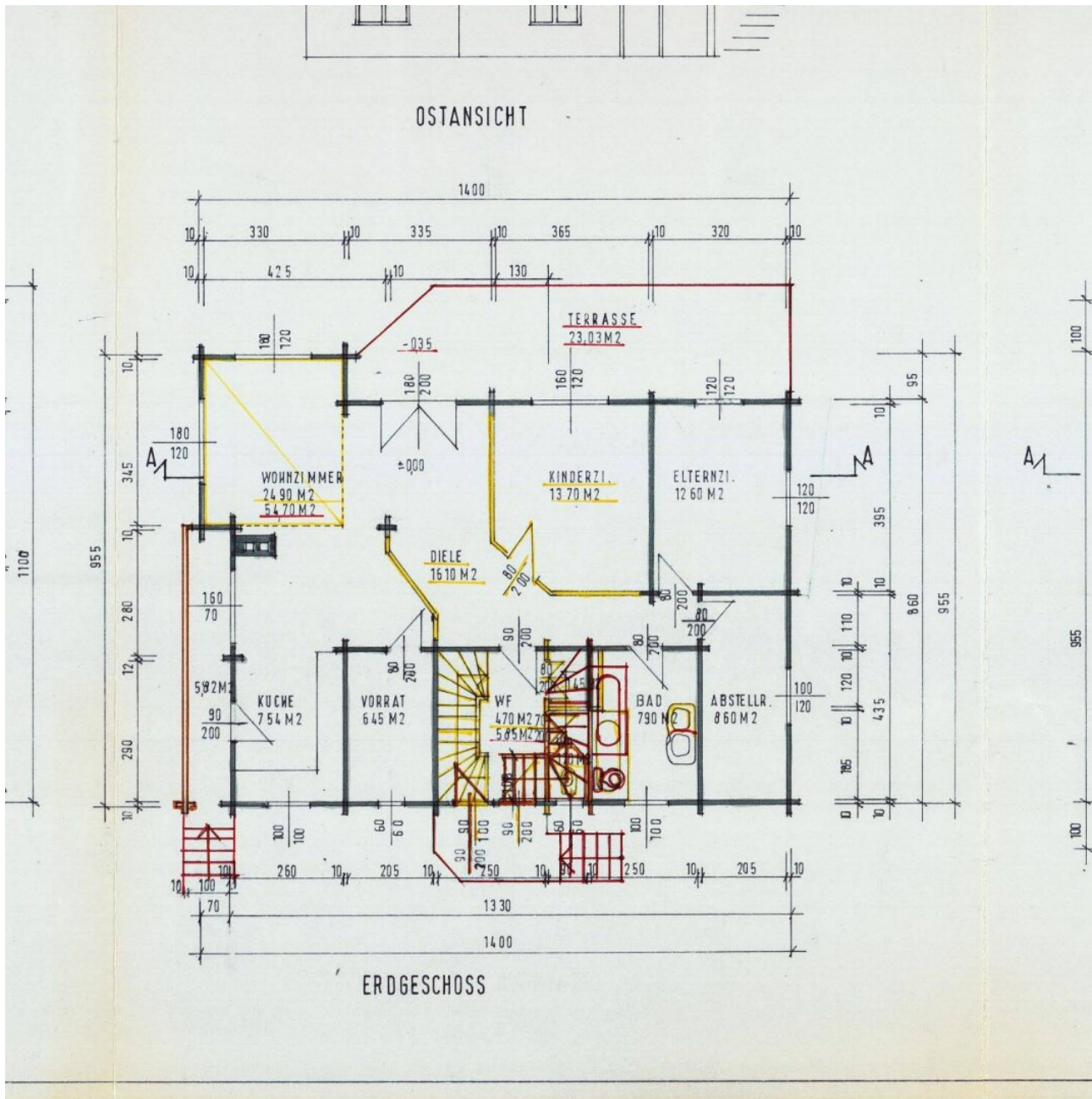
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

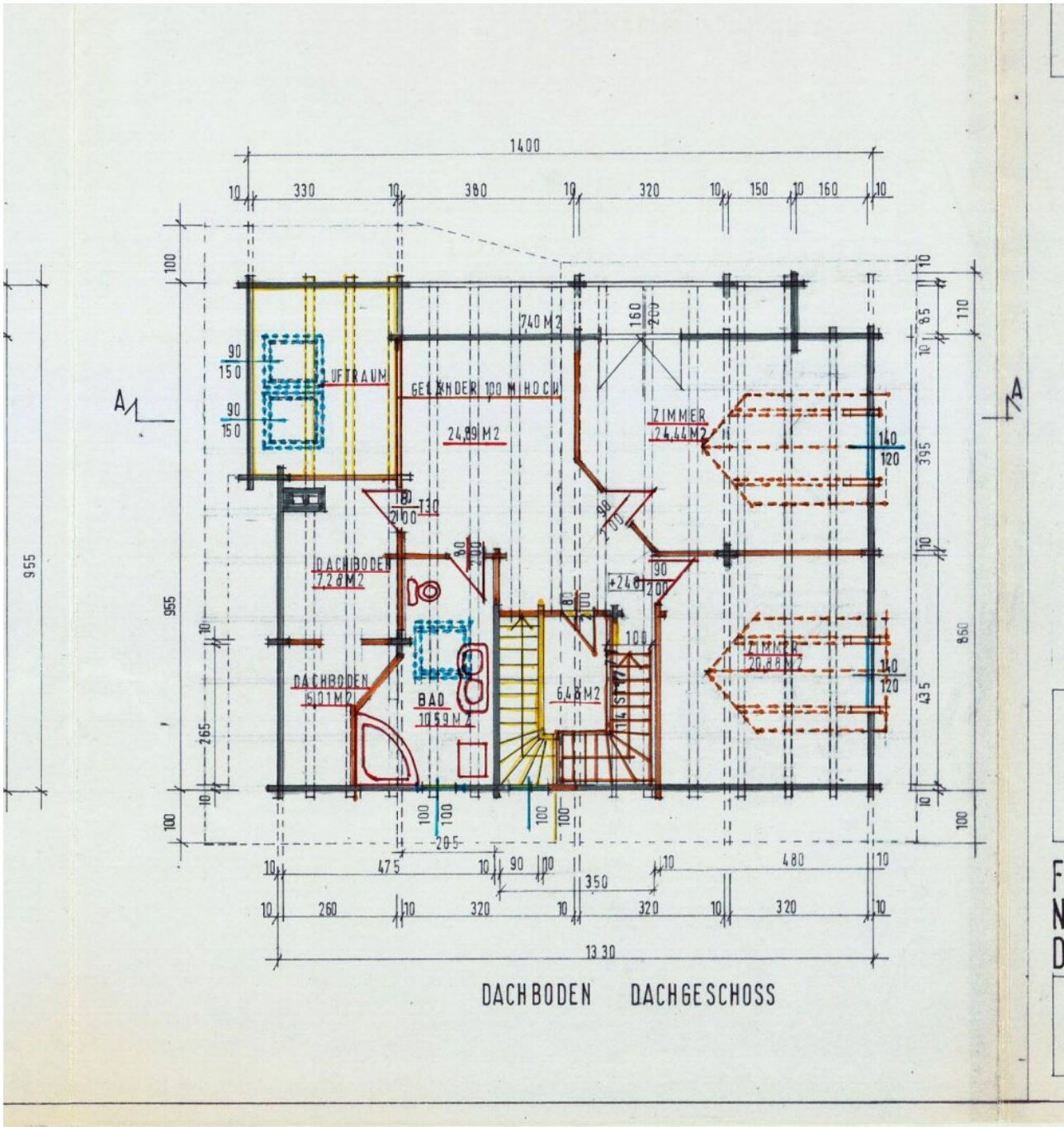
3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

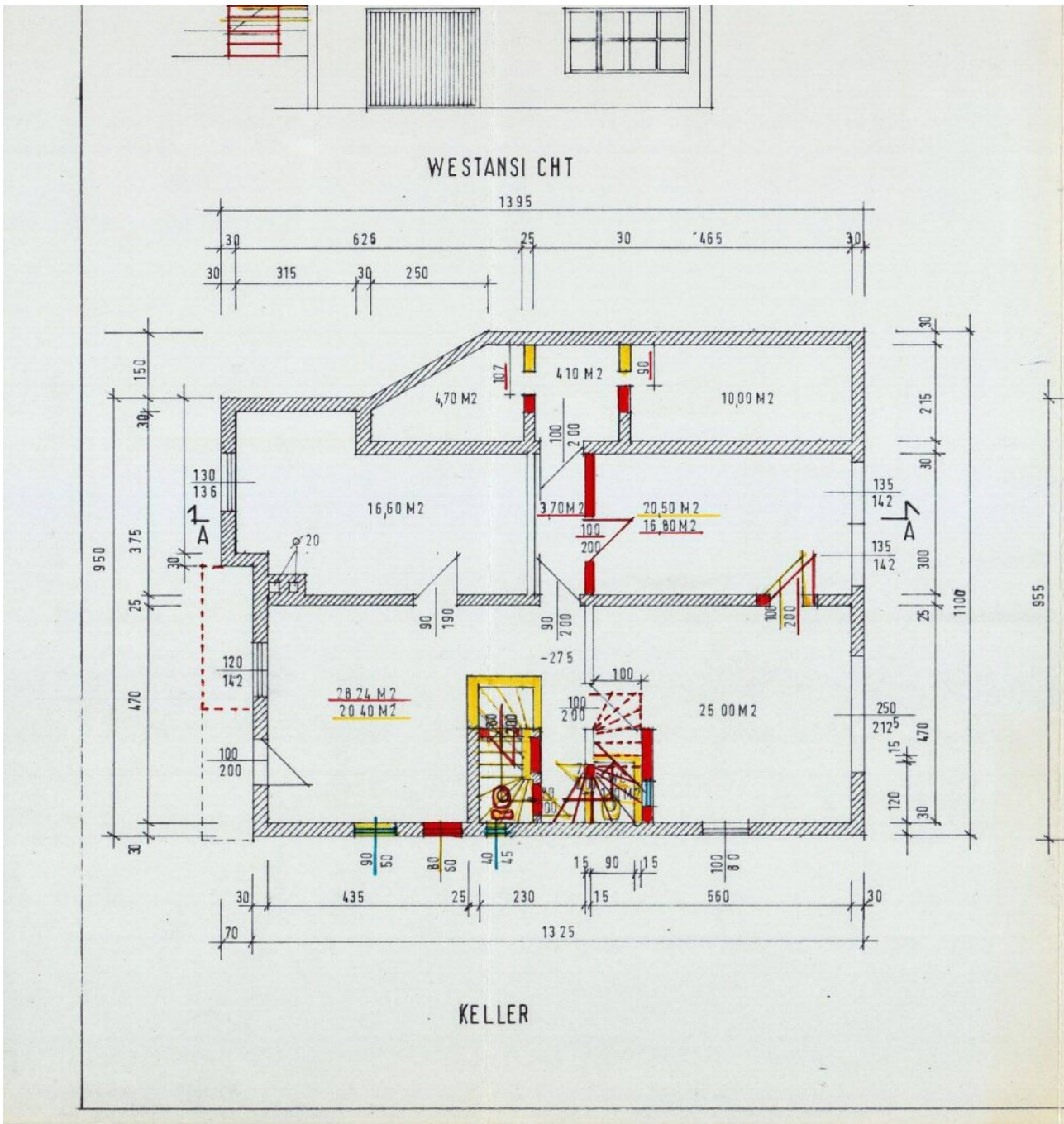
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

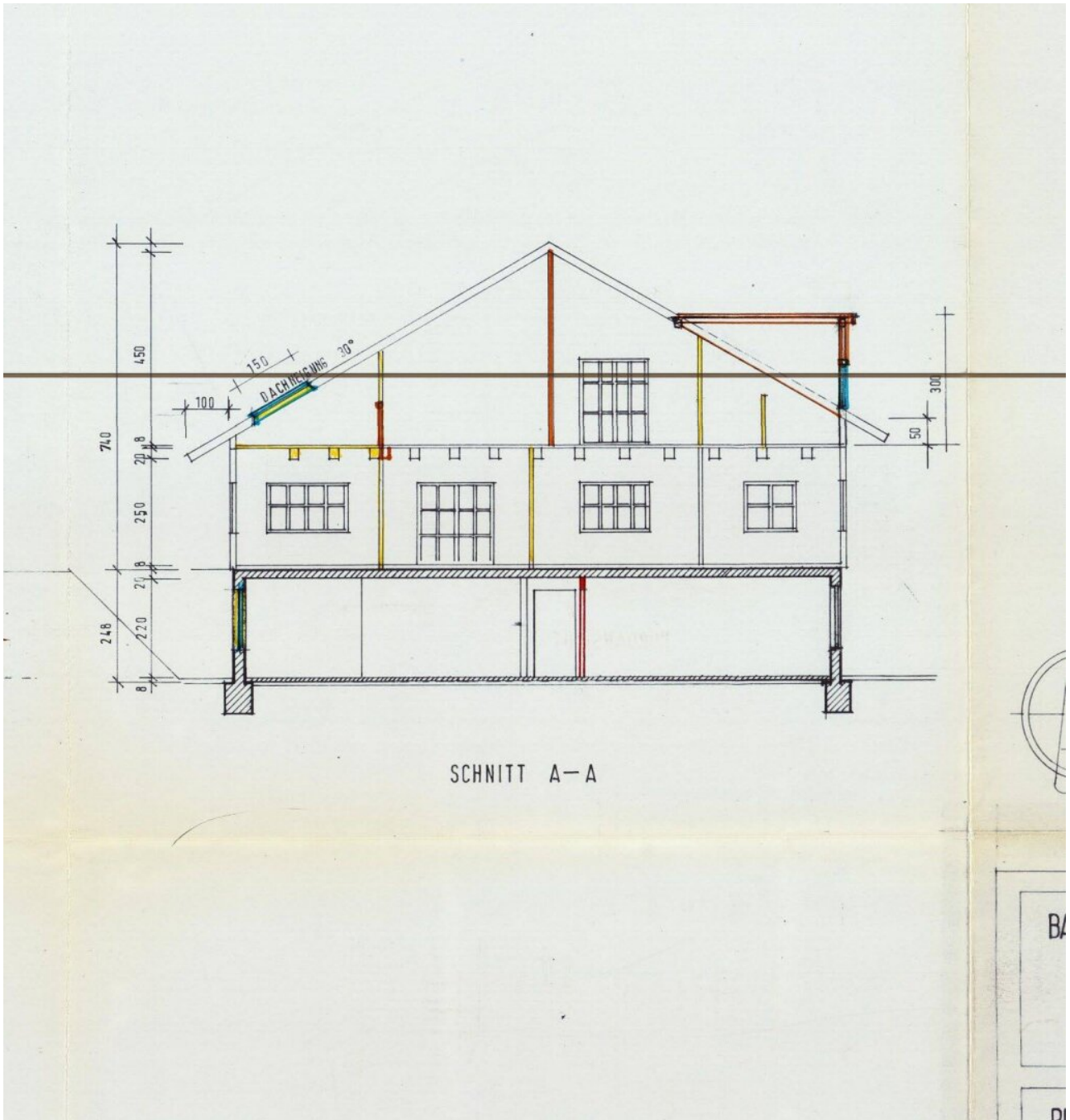
Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend! Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

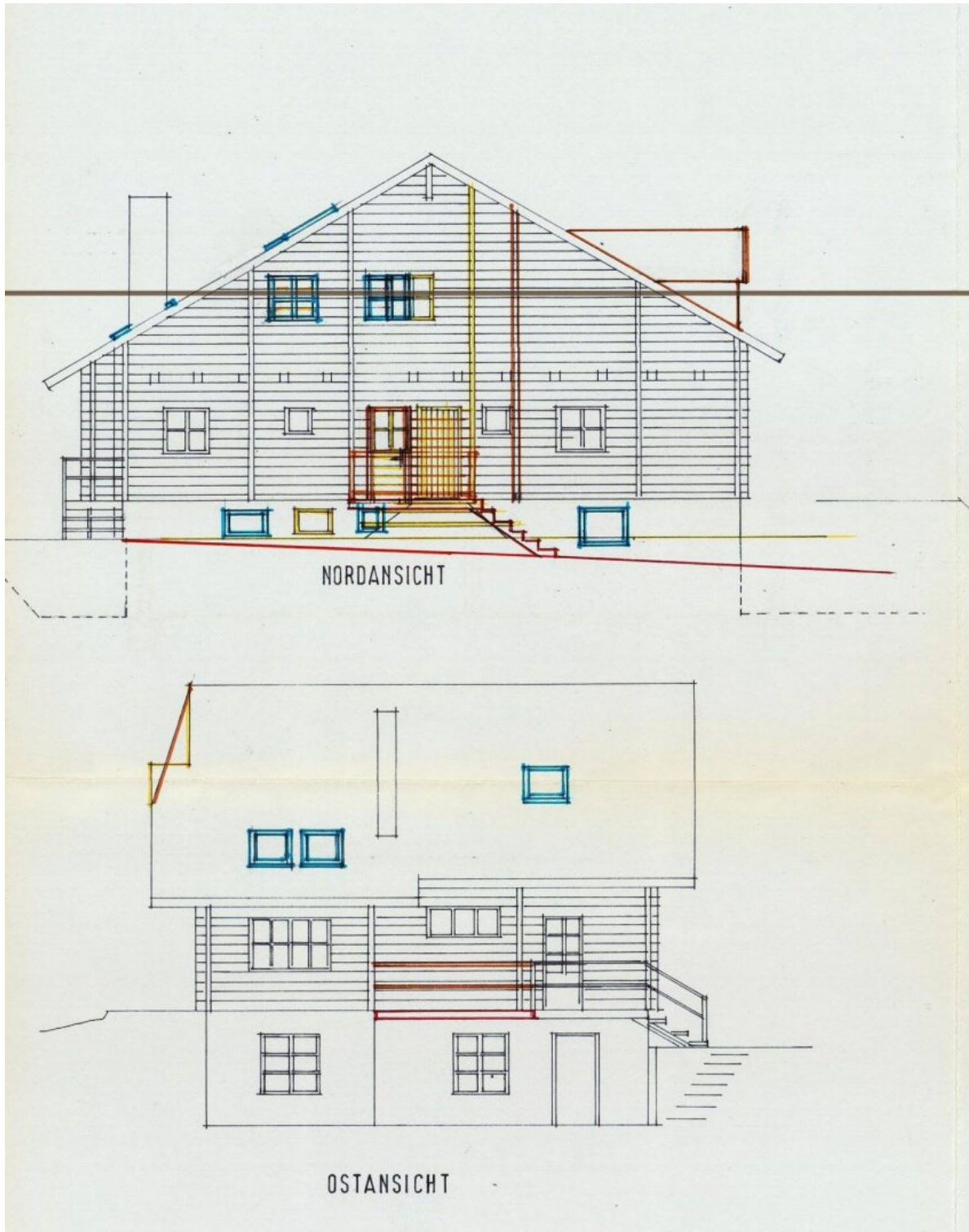
**GRUNDRISS**

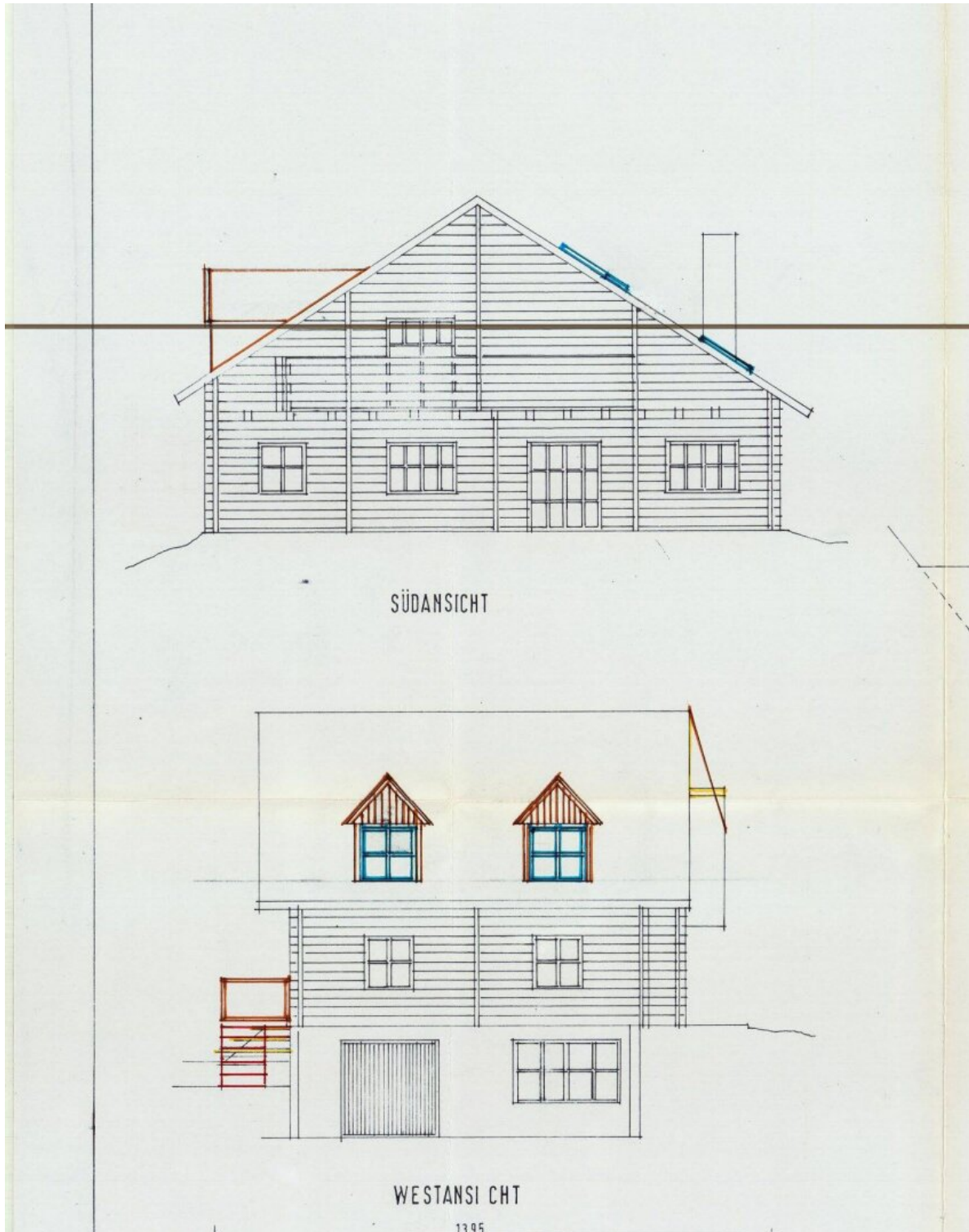






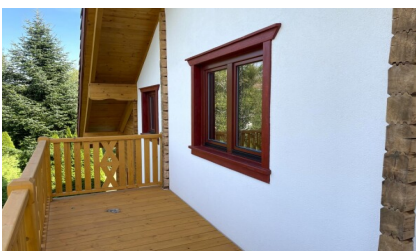
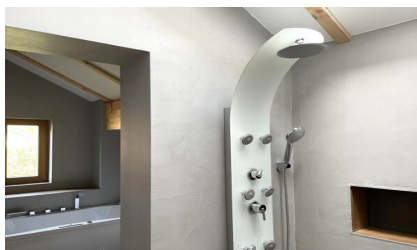
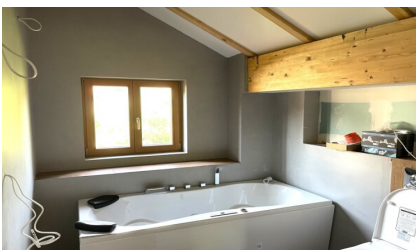








FOTOS





## WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

## LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobilien/i/1987>

