

OBJEKT Nr. 2898

Einfamilienhaus in Ruhelage in Laab im Walde

BEHAGLICHER FAMILIENHIT IN GRÜNLAGE MIT TRAUMHAFTEM AUSBLICK

Wohnfläche: ca. 186 m²

Grundfläche: ca. 554 m²

6 Zimmer, Diele, Vorzimmer, Küche mit Speis
2 Bäder, separates WC

Terrasse ca. 8 m², Loggia ca. 5 m²

Vollkeller ca. 105 m²
ans Haus angeschlossene Garage

Bj. 1984, Umbau 2001, Sanierung 2008
(Vollwärmeschutz und Holz-Alufenster)
Dachkompletterneuerung 2017

Gaszentralheizung (teilw. FBH)

Sauna mit Dusche und WC
beh. Außenpool (Fa. Leidenfrost, Sandfilteranlage)
Alarmanlage, Alu Sicherheitstür, Vollholz-Maßküche
Echtholz-Parkett- und Fliesenböden
Kabel-TV und Internet

**Ruhige Sackgasse beim Lainzer Tiergarten
nahe der Wiener Stadtgrenze!**

HWB: 117 kWh/m²a

Preis: € 590.000,--

Erfolgshonorar 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Ihr Betreuer: Erwin Sedlacek
erreichbar unter: 0664/8836 1414





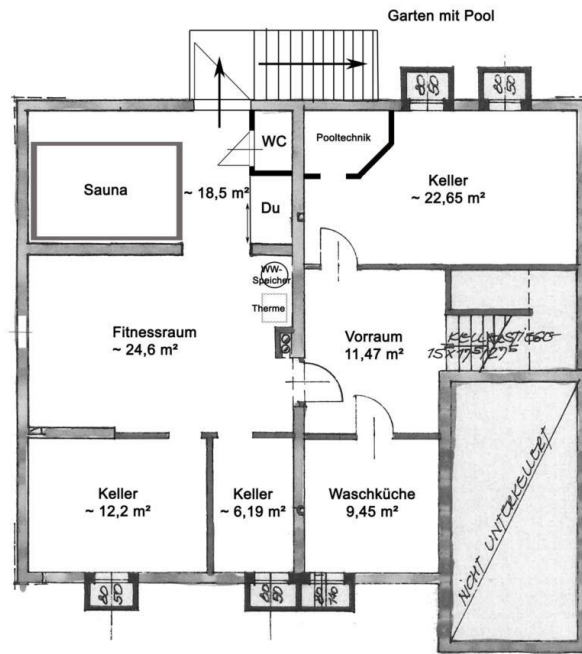
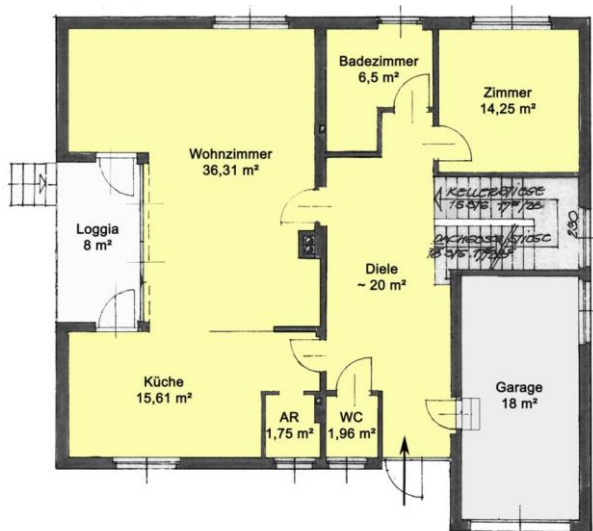
Dieses **top sanierte Einfamilienhaus** (Vollwärmeschutzfassade und Holz-Alu-Fenster 2008, Dacheindeckung komplett erneuert 2017) liegt in der sympathischen Wohngemeinde Laab im Walde, in **unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tiergarten**.

Den Gemeindekindergarten, einen Nahversorger sowie eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Breitenfurt/Liesing und Tullnerbach/Pressbaum erreicht man in wenigen Gehminuten.

Die **186 m² Wohnfläche** verteilen sich auf Erd- und Dachgeschoß. Im **105 m² großen Vollkeller** stehen verschiedene Lagerräume, eine Waschküche, sowie eine **Sauna** mit Dusche und WC zur Verfügung. Ein **beheizbarer Außenpool** rundet das Wellnessangebot ab.

An der **Südseite** des Hauses liegt eine kleine **Terrasse** mit Stiegenabgang in den Garten. Darüber befindet sich eine **Loggia**.

Ruhige Lage in einer Sackgasse mit Blick zum Kloster Laab!



Diese Angaben basieren lediglich auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und wurden von uns, da kein Anlass vorliegt an diesen Informationen zu zweifeln, nicht auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft. Für die nachträglich festgestellte Unrichtigkeit der Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers wird keine Haftung/Gewähr übernommen. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen im Falle eines Kaufabschlusses ein Erfolgshonorar von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. verrechnen werden.