

## Kontakt



Telefon : +43/2772/54160  
E-Mail : [moertl@immobilien-moertl.at](mailto:moertl@immobilien-moertl.at)  
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH  
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/2886**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3053 Laaben**  
Kaufpreis: **€ 650.000,-**  
Wohnfläche: **241,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **9**

## Beschreibung

### AUSSERGEWÖHNLICHES ZWEIFAMILIENHAUS IN HÖHENLAGE

#### AUSSERGEWÖHNLICHES ZWEIFAMILIENHAUS IN HÖHENLAGE

**BESCHREIBUNG:** Diese in herrlicher Südlage liegende Immobilie bietet sehr viele Möglichkeiten mit zwei Wohneinheiten oder für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Zusätzlich verfügt das Haus noch über große Kellerflächen, 3 Garagenplätze sowie ein Nebengebäude samt Doppelcarport.

#### AUSSTATTUNG / ZUSTAND:

Keller Dichtbeton, Ziegelmassiv- und Holzriegelbauweise, Baujahr 1995, Holzfenster, Ölzentralheizung (ausschließlich Fußboden- und Wandheizung auf Niedertemperaturbasis, daher ideal für Umstieg auf Wärmepumpe), Warmwasseraufbereitung mit Luftwärmepumpe, Kaminofen in jeder Wohneinheit, teilweise Parkettböden, 2 Wintergärten, 3 Garagenplätze, Doppelcarport.

ENERGIEKENNZAHLEN: HWB 99 kWh/m<sup>2</sup> fGEE: 1,27

NEBENGEBÄUDE mit ca. 15 m<sup>2</sup> (Für Büro oder Sauna/Fitness etc.)

**KELLER:** Vollkeller mit ca. 165 m<sup>2</sup>; Doppelgarage und einiger Lagerräume

**HAUS 1:** 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Ebenen: 6 Zimmer, Küche, 2 Bäder, mehrere Terrassen und Wintergarten

**HAUS 2:** 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen: Küche, 2 Bäder, 3 Zimmer, Terrasse und Wintergarten

**VERSORGUNGSLEITUNGEN:** Kanal, Strom, Telefon und Internet angeschlossen; Brunnen

**GARTEN:** Hanglage, teilweise terrassiert, Baum- und Strauchbestand

**LAGE:** ruhige SÜDLAGE, teilweise mit Ausblick (durch Baumschnitt ist mehr Ausblick möglich), Mit dem Auto erreicht man die Autobahnauffahrt Alltengbach in ca. 8 km, die Stadtgrenzen von Wien und St. Pölten sind somit in ca. 25 Minuten erreichbar.

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolfgang Mörtl gerne unter 0664 5368700 zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt

Finden Sie uns unter [www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und Umgebung in den Bezirken St.Pölten Land, Mödling und Tulln!  
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Kaufpreis: € 650.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: 241,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrösse 1.386,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: 165 m<sup>2</sup>

---

Zimmer: 9  
Bäder: 4  
Keller: voll unterkellert  
Abstellplatz: 2  
Anzahl d. Balkone: 1  
Anzahl der Terrassen: 2  
Heizung: Zentralheizung mit Öl  
Garage: 3  
HWB: 99.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
FGEE: 1.27

---

**Bauweise:** Holzbauweise

---









