

**NEU AM MARKT: HOCHWERTIGE 2 ZIMMER WOHNUNG MIT GROßER TERRASSE | BAUJAHR 2023 | BESTLAGE ZWISCHEN STADTPLATZ LAA UND BAHNHOF | PROVISIONSFREI**



Josef Haydn-Gasse 52, 2136 Laa an der Thaya

## Details

ImmoNr.	Laa_H1W6	Anzahl Zimmer	2
Objektart	Wohnung	Anzahl Schlafzimmer	1
Objektyp	Terrasse	Anzahl Badezimmer	1
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Terrassen	1
Vermarktungsart	Kauf	Terrasse 1 m <sup>2</sup> ca.	9,75
Etage d. Objekts	2.OG	Baujahr	2023
Kaufpreis	274.450,00 €	Zustand	Neuwertig
Provisionsfrei	Ja	HWB	25,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Erläuterung Provision	Provisionsfrei für den Käufer	Klasse HWB	B
Wohnfläche ca.	64 m <sup>2</sup>	fGEE	0,54
		Klasse fGEE	A++

## Rorula Immobilien GmbH

Stellplätze	1 Carport à 8.690,00 € (Kauf)	Kabel Sat TV	Ja
Etagenzahl gesamt	3	Gartennutzung	Ja
Boden	Fliesen, Parkett	Barrierefrei	Ja
Befuerung	Luft-/ Wasserwärmepumpe	Verfügbar ab	Februar 2025
Heizungsart	Fußbodenheizung	Haustiere	Ja
Bad	Dusche, Wanne	Dist. Kindergarten (km)	0,8 km
Fahrstuhl	Personenaufzug	Dist. Volksschule (km)	1 km
		Dist. Gymnasium (km)	1,8 km
		Dist. Autobahn (km)	30 km
		Dist. Zentrum (km)	1,3 km

## Beschreibung

Kontakt: Robert Lackner – 06764749895 – [rl@rorula.at](mailto:rl@rorula.at)

NEU AM MARKT: Altersgerechte 2 Zimmer Wohnung | barrierefrei

Die hochwertig ausgestattete Wohnung H1W6 im LaaPlus bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau: ein durchdachter Grundriss, lichtdurchflutete Räume und eine elegante Ausstattung sorgen für ein Wohlfühlambiente, das keine Wünsche offen lässt.

Die exklusive Wohnanlage verfügt über zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter einen Fitnessclub, ein Café / Restaurant, ein Ärztezentrum, einen Nahversorger und viele allgemeine Grünflächen.

Erleben Sie naturnahes Wohnen mit idealer Anbindung – nur wenige Gehminuten vom Stadtplatz und dem Bahnhof entfernt.

## Lage

INFRASTRUKTUR:

- + Stadtplatz Laa in ca. 15 Gehminuten erreichbar
- + Bahnhof Laa in ca. 3 Gehminuten erreichbar => mit dem Zug ist man in 66 Minuten in Wien
- + Therme Laa in ca. 4 Gehminuten erreichbar
- + ein Nahversorger wird sich innerhalb der Anlage befinden
- + verschiedenste Schulen in fußläufiger Distanz (Volks- & Neue Mittelschule, Handelsakademie, Gymnasium..)

## Ausstattung Beschreibung

Innerhalb der Anlage befinden sich:

- + viele allgemein zugängliche Grünflächen und ein Wasserplatz
- + überdachte KFZ-Stellplätze mit Photovoltaikanlage samt Lademöglichkeiten für E-Autos
- + ein Nahversorger
- + ein Restaurant / Kaffee
- + ein Ärzte- und Therapiezentrum
- + Fitnessclub Land um Laa mit Gruppenkursen und Fitnessraum

Zusätzlich verfügt jede Wohnung über ein ebenerdiges Lagerabteil.

## Sonstige Angaben

Kaufpreis: 274.450,-

Der tatsächliche Verkaufspreis ist abhängig von der Nachfrage und kann sich sowohl nach oben als auch nach unten bewegen. Dieses Objekt wird für den Käufer provisionsfrei verkauft. Betriebskosten brutto inkl. MwSt: € 216,98 + Reparaturrücklage

Für diese Wohnung werden Heizkosten in der Höhe von € 57,27 + € 11,45 MwSt. = € 68,72 vorgeschrieben. Die Abrechnung von Strom und Heizkosten erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch.

KONTAKT:

Robert Rudolf Lackner | +436764749895 | rl@rorula.at  
Vermarktung RORULA Immobilien GmbH

Um die rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen samt Adresse zu gewährleisten, übermitteln Sie uns bitte Ihre

VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Wohnadresse
- + Telefonnummer
- + Emailadresse

Aufgrund einer EU-Richtlinie können wir Ihnen erst dann Unterlagen zu unseren Objekten zusenden, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über die Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage eine Infomail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen. Wir bitten um Ihr Verständnis. Danke!

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



01 Wohnküche mit Ausgang Terrasse



02 Wohnküche



03 Küche inkl. Markengeräte



04 Schlafzimmer



06 Ausblick Terrasse



07 Badezimmer mit Dusche



08 Badezimmer mit WC



09 Ausblick



H1W6 L+ Plan

**MFH 1**  **LEBEN**  
**TOP 1.6**



Obergeschoss 2, 1:100



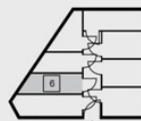
H1W6 L+ Factsheet



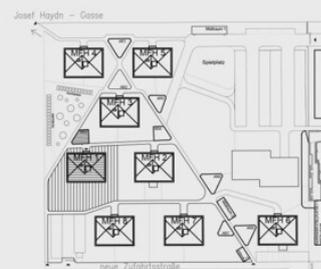
MFH 1, Obergeschoss 2  
TOP 1.6



MFH 1, TOP 1.6  
Abstellraum 3/ Abstellraum TOP 1.6



MFH, Lageplan



Raumbezeichnung	Bodenoberfläche	m²
1 Flur	Vinyl	5,95
2 Bad/WC	Fliesen	9,01
3 Schlafen	Vinyl	12,53
4 Kochen/Wohnen	Vinyl	34,60
5 Balkon	Terrassenbelag	64,00
6 Abstellraum TOP 1.6	Beton	3,72
		4,49

**Hinweis:**  
Die angegebenen Maße sind Zirkwerte. Maßabweichungen bis zu 3% der Gesamtfäche, sowie technisch erforderliche Änderungen sind möglich. Eingetragene Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten.  
Die Sanitär- und Möblierung sowie Bepflanzungen sind sinnbildlich zu verstehen, die Ausstattung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung.