

2 ZIMMER WOHNUNG MIT CA. 300m2 Garten | ERSTBEZUG | PROVISIONS-FREI | BARRIEREFREI | KÜCHE INKLUDIERT



2136 Laa an der Thaya

Details

ImmoNr.	LaaSOM_H2W1	Erläuterung Provision	Provisionsfrei für den Mieter
Objektart	Wohnung	Wohnfläche	64 m ²
Objekttyp	Terrasse	Anzahl Zimmer	2
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Schlafzimmer	1
Vermarktungsart	Miete	Anzahl Badezimmer	1
Etage d. Objekts	Erdgeschoß	Garten m ²	302,35
Betriebskosten	188,98 €	Anzahl Terrassen	1
Nettomiete (exkl. USt.)	882,93 €	Terrasse 1 m ²	10,08
Summe USt.	88,29 €	Baujahr	2023
Gesamtbelastung	1.160,20 €	Zustand	Erstbezug
Kaution	3 Bruttomonatsmieten	HWB	25,1 kWh/(m ² *a)
Provisionsfrei	Ja		

Rorula Immobilien GmbH

Klasse HWB	B	Fahrstuhl	Personenaufzug
fGEE	0,54	Kabel Sat TV	Ja
Klasse fGEE	A++	Gartennutzung	Ja
Stellplätze	1 Carport à 35,00 € (Miete)	Barrierefrei	Ja
Etagenanzahl gesamt	3	Verfügbar ab	1.12.2023
Boden	Fliesen, Parkett	Haustiere	Ja
Befeuerung	Luft-/ Wasserwärmepumpe	Dist. Kindergarten (km)	0,8 km
Heizungsart	Fußbodenheizung	Dist. Volksschule (km)	1 km
Bad	Dusche, Wanne	Dist. Gymnasium (km)	1,8 km
		Dist. Autobahn (km)	30 km
		Dist. Zentrum (km)	1,3 km

Beschreibung

www.laaplus.at

Einen Besichtigungstermin können Sie bequem mittels folgenden Link buchen:

<https://calendly.com/rorula/laaplus-projektvorstellung-laa>

Kontakt: Robert Lackner | +436764749895 | rl@rorula.at

HARDFACTS:

+ ERSTBEZUGS MIETWOHNUNGEN MIT ca. 300m² GROßER GARTENFLÄCHE

+ WOHNUNG WIRD MIT KÜCHE ÜBERGEBEN

+ FERTIGSTELLUNG NOVEMBER 2023

PROJEKTBE SCHREIBUNG:

Im Herzen von Laa an der Thaya entsteht auf einem über 32.000 m² großem Grundstück eine moderne, weitläufige und parkähnliche Wohnanlage, in welcher Wohnungen zur Miete und zum Mietkauf angeboten werden.

Rorula Immobilien GmbH

Großzügige Gärten, Terrassen und Gemeinschaftsflächen, kombiniert mit modernen Grundrissen und hochwertigen Materialien, garantieren höchste Wohnqualität für jedes Lebensalter. LaaPlus wird mit einem großzügigen Spielplatz, vielen Grünfläche, Büros, einem Fitnessclub und einem Restaurant / Hotel ausgestattet, um Ihnen ein perfektes Wohnerlebnis zu ermöglichen.

Egal ob Sie Single sind, eine Familie gründen wollen, bereits Kinder haben oder barrierefreies und komfortables Wohnen suchen, bei LaaPlus werden Sie fündig.

Angeboten werden Wohnungen von ca. 36m² – 101m² mit 1-4 Zimmer und Terrassen bzw. Gärten. Die Wohnung wurde im November 2023 fertiggestellt.

HIGHLIGHTS:

Innerhalb der Anlage befinden sich:

- + viele allgemein zugängliche Grünflächen und ein Wasserplatz
- + ein 400m² Kinderspielplatz für Kinder
- + überdachte KFZ-Stellplätze mit Photovoltaikanlage samt Lademöglichkeiten für E-Autos
- + ein Nahversorger
- + ein Restaurant / Kaffee / Hotel
- + ein Ärzte- und Therapiezentrum
- + Büroflächen
- + Fitnessclub Land um Laa mit Gruppenkursen und Fitnessraum

Zusätzlich verfügt jede Wohnung über ein ebenerdiges Lagerabteil und auf Wunsch können auch Hochbeete erworben werden.

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..)

ALLGEMEINE INFORMATION:

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.

Da wir uns derzeit in der Planungsphase befinden, sind alle Preis- und Flächenangaben als Beispiele zu sehen. Alle Angaben sind vorbehaltlich notwendiger Änderungen.

Rorula Immobilien GmbH

Buchen Sie jetzt eine Besichtigung und werden Sie Teil von LaaPlus! => <https://calendly.com/rorula/laaplust-projektvorstellung-laa>

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.



02 Wohnbereich mit Küche



LaaPlus Haus 2



03 Küche



04 Schlafzimmer



LaaPlus Wohnungen



05 Badezimmer mit WC



LaaPlus topdown



06 Badezimmer mit Dusche



07 Wohnbereich mit Gartenzugang



08 Terrasse & Garten



09 Garten



LaaPlus Übersicht



Laaplus Wohnungen & Carport

Raumbezeichnung	Baugrubenfläche	mq
1 F&F	Wohn	8,85
2 Bad/BK	Wohn	5,01
3 Sch/KB	Wohn	11,85
4 Korridor/Wohn	Wohn	11,85
5 Terrasse	Balkon	6,93
6 Anstellplatz Top 2.1	Balkon	1,24
7 Garten 0,1 Top 2.1	Balkon	302,56



H2W1 Plan

	Raumwidmung	Bodenoberfläche	m ²
1	Flur	Vinyl	5,95
2	Bad/WC	Fliesen	9,01
3	Schlafen	Vinyl	14,53
4	Kochen/Wohnen	Vinyl	34,60
		gesamt	64,09
5	Terrasse	Beton	10,23
6	Abstellraum TOP 2.1	Beton	3,47
7	Garten G2.1 TOP 2.1	Rasen	302,35



H2W1 Plan

MFH 2 **LaaPlus**
LEBEN
TOP 2.1



Erdgeschoss, 1:100



H2W1 Factsheet

MFH 2, Erdgeschoss TOP 2.1

MFH 2, TOP 2.1
Abstellraum 4/ Abstellraum TOP 2.1

Raumwidmung	Bodenoberfläche	m²
1 Flur	Vinyl	5,95
2 Bad/WC	Fliesen	9,01
3 Schlafen	Vinyl	14,53
4 Kochen/Wohnen	Vinyl	34,60
	gesamt	64,09
5 Terrasse	Beton	19,23
6 Abstellraum TOP 2.1	Beton	3,47
7 Garten (G. 1 Top 2.1)	Rasen	302,35

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