

**MIETWOHNUNGEN MIT KAUFPTION IN LAA - KEINE ANZAHLUNG NÖTIG  
- PROVISIONSFREI FÜR DEN MIETER**



**Josef Haydn-Gasse 52 / Haus 3 / Wohnung 2 in 2136 Laa an der Thaya**

**Details**

|                  |             |                         |                      |
|------------------|-------------|-------------------------|----------------------|
| ImmoNr.          | LaaSOM_H3W2 | Betriebskosten          | 267,16 €             |
| Objektart        | Wohnung     | Nettomiete (exkl. USt.) | 988,10 €             |
| Objekttyp        | Erdgeschoss | Summe USt.              | 98,81 €              |
| Nutzungsart      | Wohnen      | Gesamtbelastung         | 1.354,07 €           |
| Vermarktungsart  | Miete       | Kaution                 | 3 Bruttomonatsmieten |
| Etage d. Objekts | EG          | Provisionsfrei          | Ja                   |

## Rorula Immobilien GmbH

|                           |                                 |                         |                            |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Erläuterung Provision     | Provisionsfrei für den Mieter   | Boden                   | Fliesen, Parkett           |
| Wohnfläche                | 90 m <sup>2</sup>               | Befeuerung              | Luft-/<br>Wasserwärmepumpe |
| Anzahl Zimmer             | 4                               | Heizungsart             | Fußbodenheizung            |
| Anzahl Schlafzimmer       | 3                               | Bad                     | Dusche, Wanne              |
| Anzahl Badezimmer         | 1                               | Fahrstuhl               | Personenaufzug             |
| Garten m <sup>2</sup>     | 257,98                          | Kabel Sat TV            | Ja                         |
| Anzahl Terrassen          | 1                               | Gartennutzung           | Ja                         |
| Terrasse 1 m <sup>2</sup> | 10,4                            | Barrierefrei            | Ja                         |
| Baujahr                   | 2023                            | Gäste WC                | Ja                         |
| Zustand                   | Neuwertig                       | Verfügbar ab            | sofort                     |
| HWB                       | 25,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)     | Haustiere               | Ja                         |
| Klasse HWB                | B                               | Dist. Kindergarten (km) | 0,8 km                     |
| fGEE                      | 0,54                            | Dist. Volksschule (km)  | 1 km                       |
| Klasse fGEE               | A++                             | Dist. Gymnasium (km)    | 1,8 km                     |
| Stellplätze               | 2 Carports à 37,01 €<br>(Miete) | Dist. Autobahn (km)     | 30 km                      |
| Etagenzahl gesamt         | 3                               | Dist. Zentrum (km)      | 1,3 km                     |

## Beschreibung

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

Aufgrund einer Trennung ist diese im November 2023 fertig gestellte Wohnung wieder verfügbar.

Eine Besichtigung können Sie bequem direkt mittels folgendem Link oder per E-Mail / Telefon buchen:

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

### HARDFACTS:

+ ERSTBEZUGS\* MIETWOHNUNGEN MIT KAUFPTION NACH 5 JAHREN (\* Die Wohnung wurde erst im November 2023 übergeben und ist daher wie neu)

+ 80% DER BEZAHLTEN MIETE WIRD BEI MIETKAUF ANGERECHNET

+ KEINE ANZAHLUNG, KOSTENBETEILIGUNG ODER GENOSSENSCHAFTSBEITRAG

+ KAUFPREIS IN 5 JAHREN WIRD JETZT FIXIERT

+ WOHNUNG WIRD MIT KÜCHE ÜBERGEBEN & KANN KURZFRISTIG BEZOGEN WERDEN

---

### PROJEKTBE SCHREIBUNG:

Im Herzen von Laa an der Thaya entstand auf einem über 32.000 m<sup>2</sup> großem Grundstück eine moderne, weitläufige und parkähnliche Wohnanlage, in welcher Wohnungen zur Miete und zum Mietkauf angeboten werden.

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.

### HIGHLIGHTS:

Innerhalb der Anlage befinden sich:

- + viele allgemein zugängliche Grünflächen und ein Wasserplatz
- + ein 400m<sup>2</sup> 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:

## Rorula Immobilien GmbH

---

Für diese Wohnung werden Heizkosten in der Höhe von € 80,69 + € 16,14 MwSt. = € 96,83 vorgeschrieben.  
Die Abrechnung von Strom und Heizkosten erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch.

Alle Angaben sind vorbehaltlich notwendiger Änderungen.

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



03 Wohnbereich



04 Terrasse



20240328\_143434



05 Eigengarten



20240328\_143820



20240328\_143822



06 Zimmer 1



07 Zimmer 2



08 Zimmer 3



09 Terrasse



10 Garten

MFH 3

LaaPlus

LEBEN

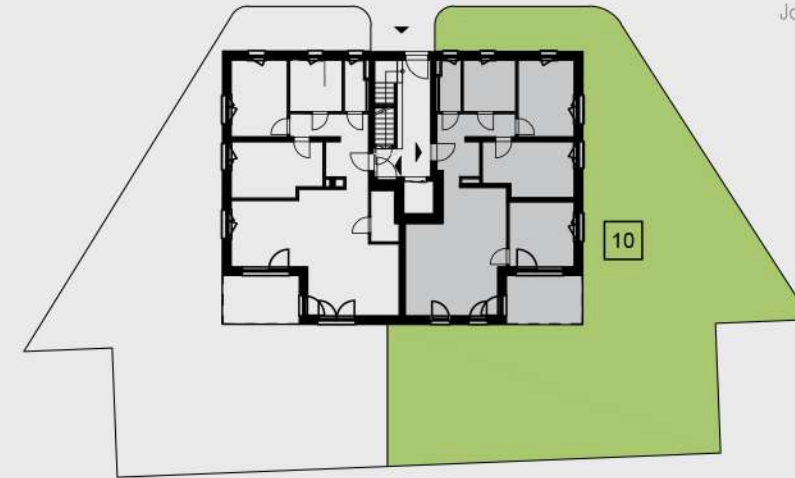
TOP 3.2



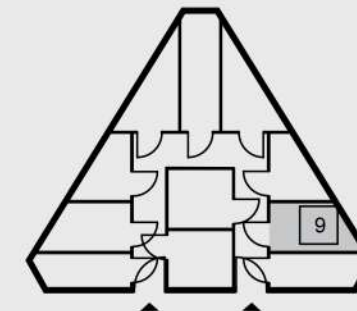
Erdgeschoss, 1:100



MFH 3, Erdgeschoss  
TOP 3.2



MFH 3, TOP 3.2  
Abstellraum 2/ Abstellraum TOP 3.2



| Raumwidmung            | Bodenoberfläche | m <sup>2</sup> |
|------------------------|-----------------|----------------|
| 1 Flur                 | Vinyl           | 9,81           |
| 2 WC                   | Fliesen         | 2,74           |
| 3 Bad                  | Fliesen         | 7,51           |
| 4 Kind 1               | Vinyl           | 12,09          |
| 5 Schlafen             | Vinyl           | 13,32          |
| 6 Kind 2               | Vinyl           | 11,92          |
| 7 Kochen/Wohnen        | Vinyl           | 31,67          |
|                        | gesamt          | 89,05          |
| 8 Terrasse             | Beton           | 10,23          |
| 9 Abstellraum TOP 3.2  | Beton           | 4,22           |
| 10 Garten G3.2 TOP 3.2 | Rasen           | 257,98         |

Hinweis:

Die angegebenen Maße sind Zirkawerte. Maßabweichungen bis zu 3% der Gesamtfläche, 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.

MFH, Lageplan

