

**Topaufgeteiltes Einfamilienhaus mit großem Garten -  
Zubau bzw. ein zusätzliches Haus möglich**



**Objektnummer: 5504/367**

**Eine Immobilie von Essential Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3425 Langenlebarn-Unteraigen             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1986                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 89,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 173,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                        |
| <b>WC:</b>                           | 2                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 145,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,54                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 459.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

16.524,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Brittinger**

Essential Real GmbH  
Selzergasse 18 / 16  
1150 Wien





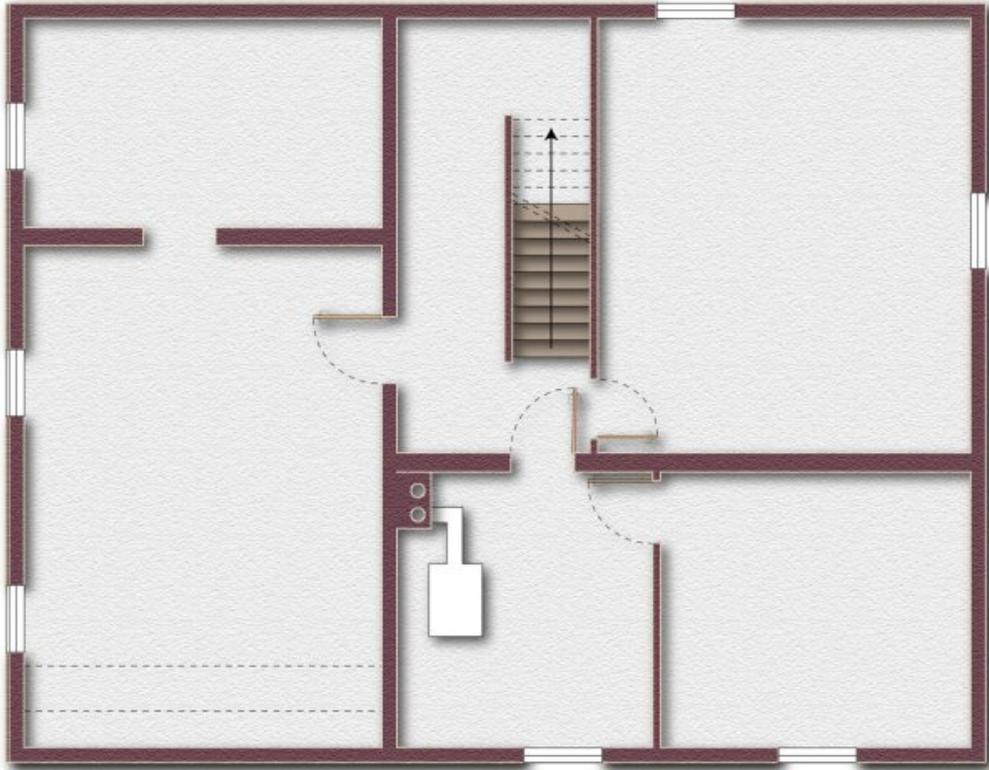














## Objektbeschreibung

In einer beschaulichen Siedlungslage und nur rund 5 **Gehminuten zum nächstgelegenen Bahnhof** als auch zum nächstgelegenen Supermarkt entfernt, befindet sich dieses sehr gut aufgeteilte Einfamilienhaus mit viel Gestaltungspotential.

Die **Zimmer im Erdgeschoß sind alle zentral zu begehen** und wurden soeben komplett geräumt und belagsfertig hergerichtet. Einzig die Küche und das Badezimmer mit Badewanne und Dusche wurden noch im Stil der 80er erhalten. Die **großzügigen, geheizten Kellerräume** bieten Platz für weitere Zimmer bzw. für Fitnessraum (ein kleines Badezimmer mit integrierter Toilette ist bereits im Keller vorhanden) oder Hobbyräumlichkeiten, je nach Wunsch.

Die Eigentümerin hatte sich bereits im **Vorfeld Gedanken** über eine Zusammenlegung der Küche mit dem Wohnzimmer gemacht als auch der **weiteren Gestaltung der Räumlichkeiten**, welche **einfach umzusetzen** wären. Die **Kostenvoranschläge** sind **bereits vorhanden**. Weitere Informationen, wie Lage, Beschreibung des Hauses, weitere Fotos und detailliertes Exposé sende ich Ihnen sehr gerne auf Anfrage zu! Ebenso erhalten Sie auf Anfrage sehr gerne einen Videorundgang mit den neugestalteten Räumen.

**Besonderes Wertpotential:** Die **maximal verbaubare Fläche wurde bei diesem Grundstück nicht ausgenutzt**, sprich es wäre noch ein Zubau bzw. auch ein weiteres Haus möglich.

Ich freue mich auf Ihren Kontakt!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.500m

Klinik <10.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <5.000m  
Bank <5.000m  
Post <500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap