

**Rarität, Charakter, unendliche
Möglichkeiten, Pool, Teich, Garage, Einliegerwohnung**



Wohnkueche2

Objektnummer: 1858/10114

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Altlangbach
Wohnfläche:	146,00 m ²
Nutzfläche:	245,84 m ²
Gesamtfläche:	146,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	1
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

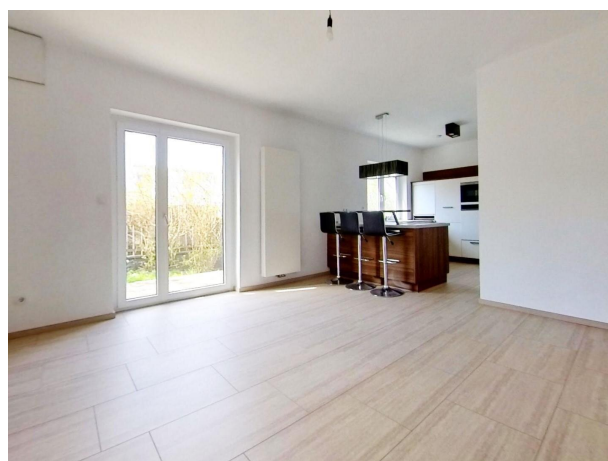
Ihr Ansprechpartner

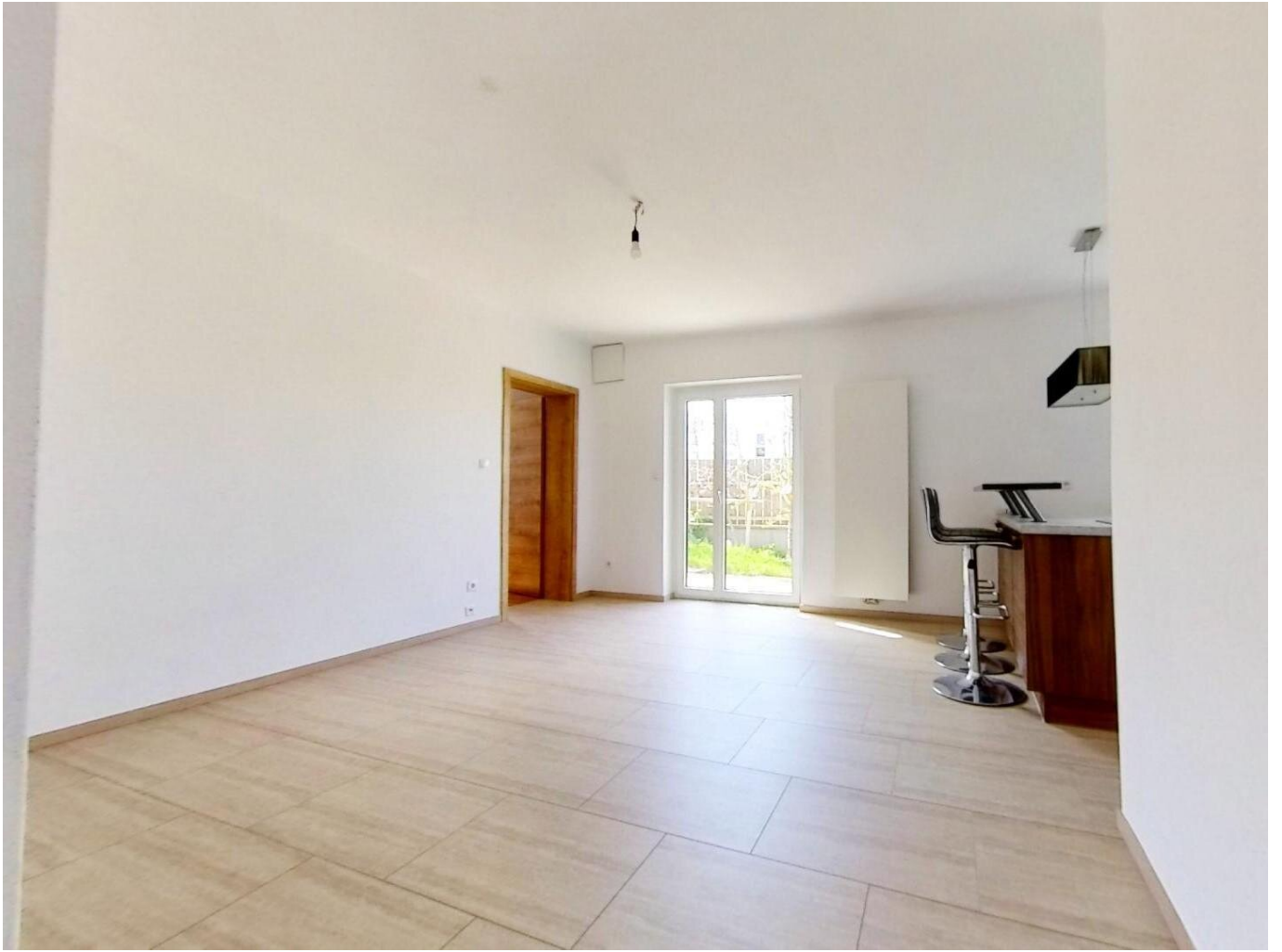
Michael Vajk

Amadeus Immobilien GmbH
Bergmillergasse 3 / 3
1140 Wien

H +43 676 / 7282020

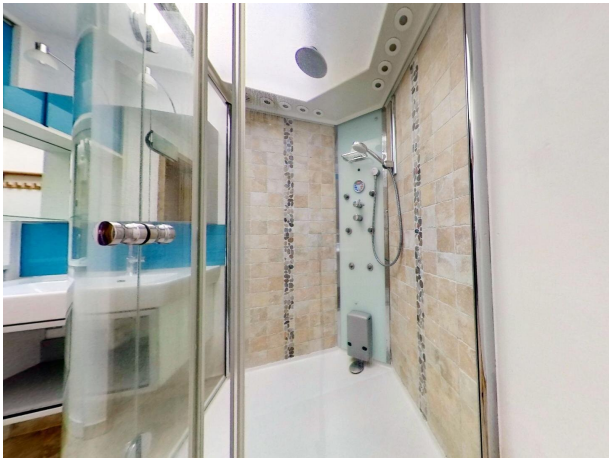
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

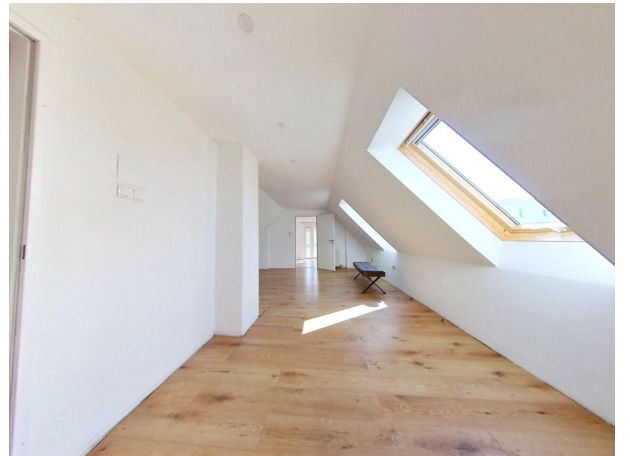


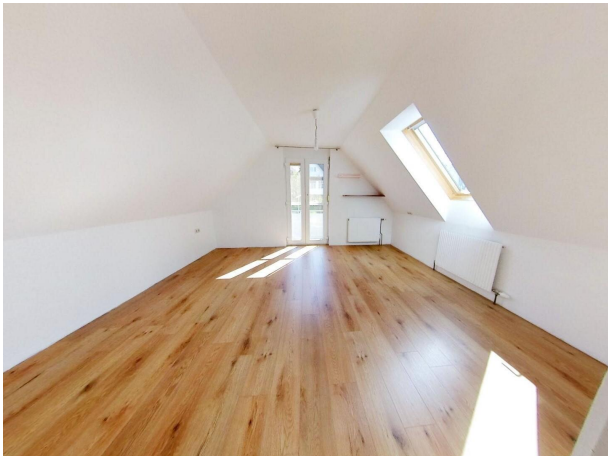




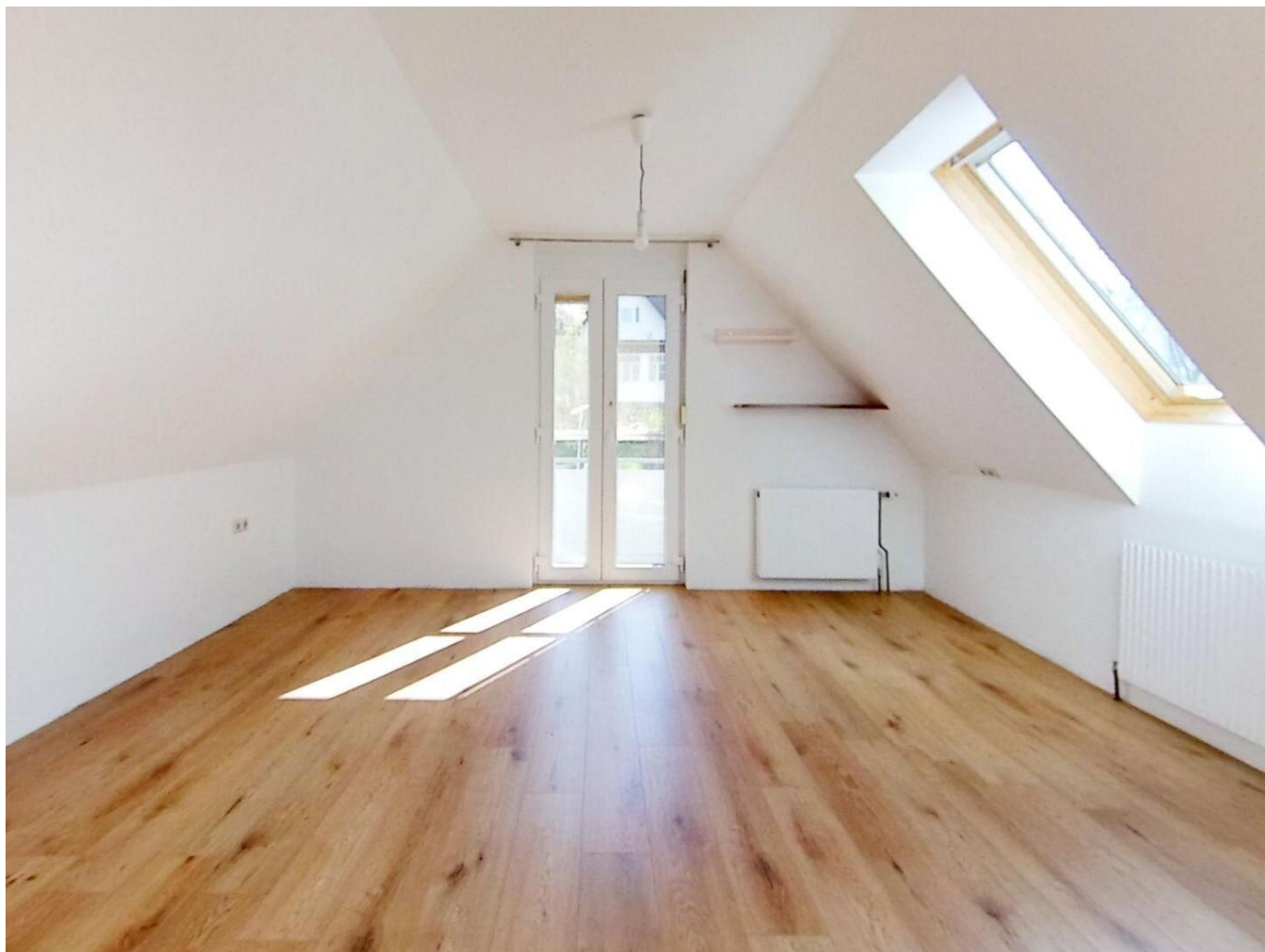














Nebengebäude Schlafzimmer



Nebengebäude Badezimmer



Nebengebäude Badezimmer





Nebengebäude Terrasse



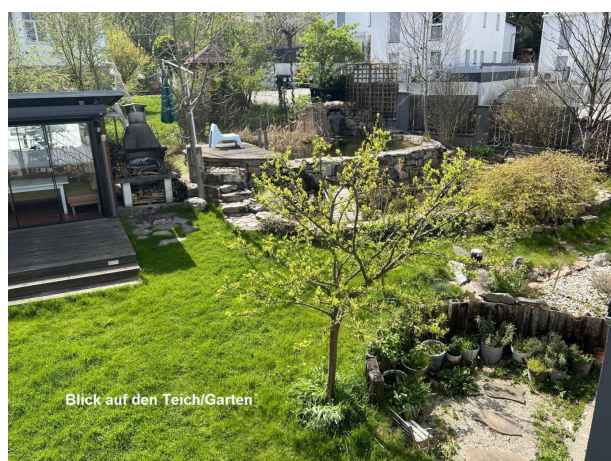
Nebengebäude Terrasse



Ausblick Nebengebäude Terrasse



Blick in den Garten von der Terrasse des Nebengebäudes



Blick auf den Teich/Garten











Atelier/Gästezimmer...



Atelier/Gästezimmer....





Sommmerküche



Sommmerküche/Pool



Sommmerküche





Sommereküche



Blick auf Haupthaus und Nebengebäude



**Blick auf
Sommereküche/Haupthaus/Nebengebäude**



Teich



Teich/Haupthaus/Nebengebäude



Teich/Haupthaus



Teich



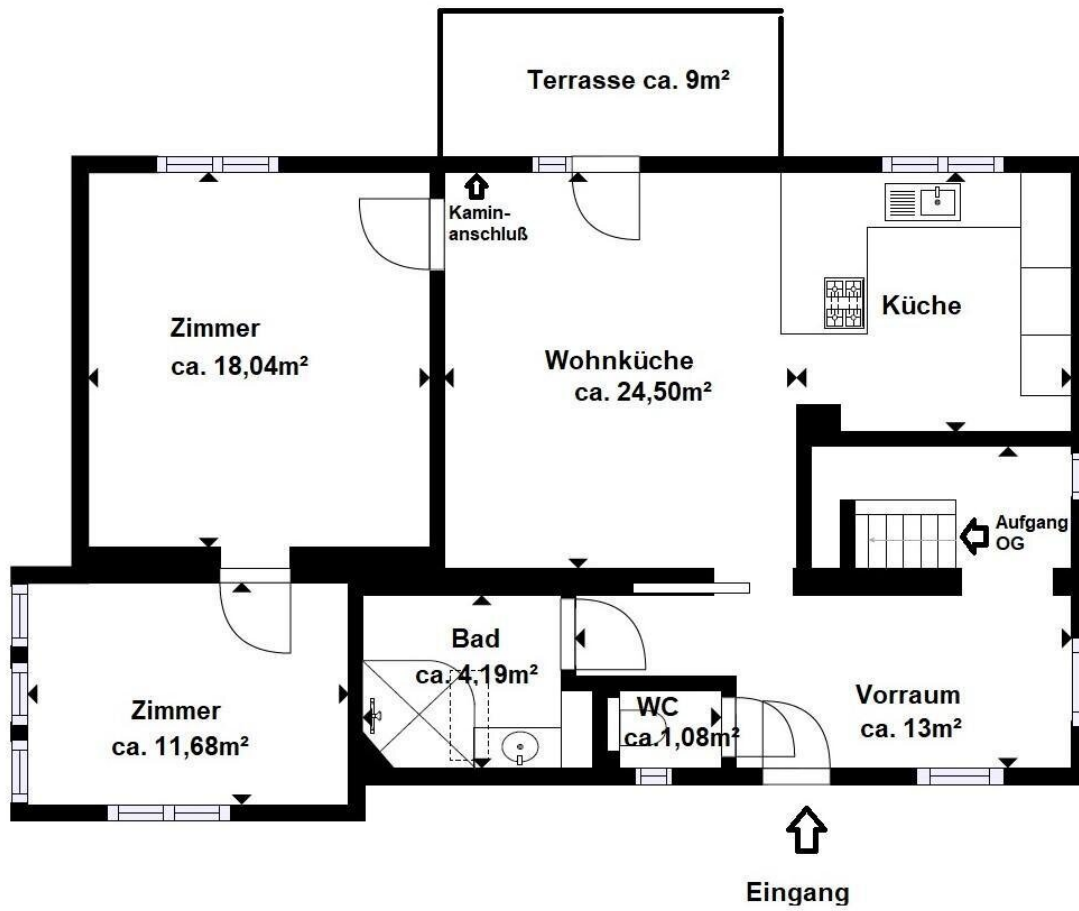
Teich mit
Wasserfall

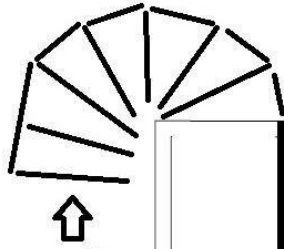


Nebengebäude Eingang



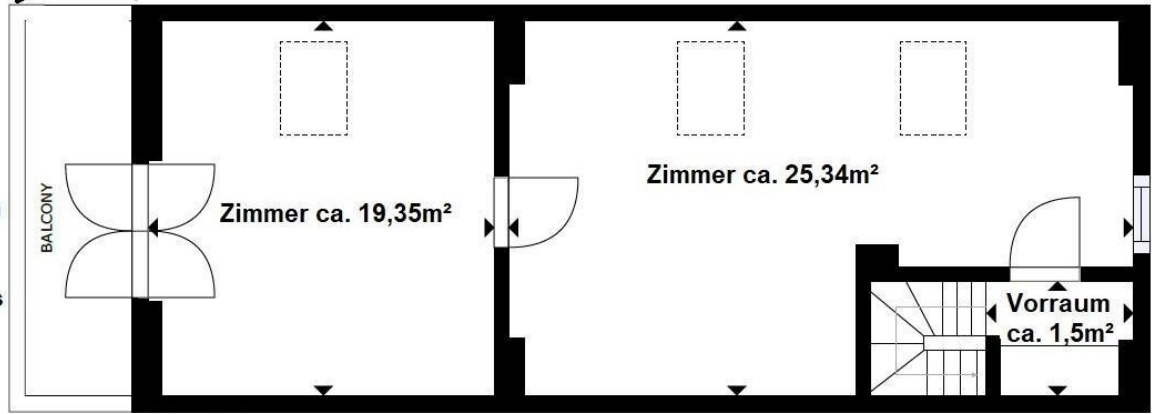
Haupthaus Erdgeschoß





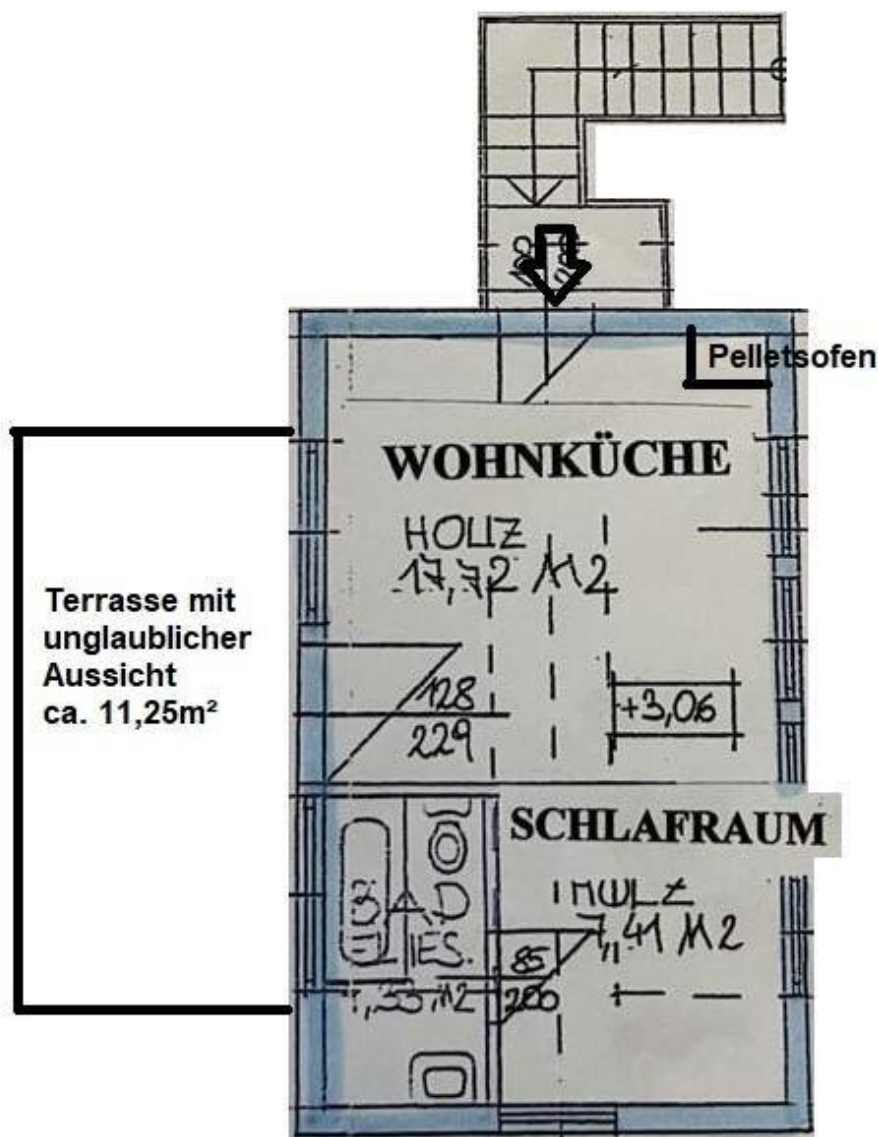
Stiegenauf-
bzw. Abgang
auf den Balkon
mit separater
Eingangs-
möglichkeit ins
Obergeschoß

Haupthaus Obergeschoß



2ND FLOOR

Nebengebäude Einliegerwohnung



Objektbeschreibung

Rarität, Charakter, viele Möglichkeiten, Ruhelage, Fernsicht, Einliegerwohnung und Vieles mehr!

Zum Verkauf gelangt eine absolute Rarität am Ortsrand von Alt Lengbach. Umgeben von Natur, in erhöhter Lage, mit atemberaubendem Ausblick, vielen Annehmlichkeiten und Verwendungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren laufend saniert, gepflegt und verbessert und verfügt über: Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser, Photovoltaikanlage zur Senkung der laufenden Kosten, Einliegerwohnung im Nebengebäude, Pool, Teich mit kleinem Wasserfall und Fischen, gemauerte Sommerküche (mit voll eingerichteter Küche) mit großer Front zum Aufschieben für unvergessliche Grillfeste, Brunnen zum Blumengießen und Pool füllen, Lage in einer Sackgasse - somit sehr ruhig, Aussenrollläden bei nahezu allen Fenstern, Teilkeller, Garage, Werkstatt, Atelier, sehr naturbelassener Garten und ganz viel mehr.

Das HAUPTHAUS gliedert sich in:

- Teilkeller mit der gesamten Haustechnik ca. 20m²

ERDGESCHOSS:

- Vorzimmer ca. 13m²
- WC ca. 1,08m²
- Badezimmer ca. 4,19m²
- Wohnküche ca. 24,50m² mit Ausgang auf die
- Terrasse ca. 9m²
- Zimmer ca. 18,04m²
- Zimmer ca. 11,68m²

OBERGESCHOSS:

- Vorraum ca. 1,50m²
- Zimmer ca. 25,34m²
- Zimmer ca. 19,35m² mit separater Ein- und Ausgangsmöglichkeit durch beidseitig

versperrbarer Balkontüre

Das NEBENGEBÄUDE gliedert sich in Einliegerwohnung:

- Wohnküche ca. 17,72m² mit Ausgang auf die
- Terrasse mit atemberaubender Aussicht ca. 11,25m² (beschattet durch eine Markise)
- Schlafkabinett ca. 7,41m²
- Badezimmer ca. 4,33m²

Weiters befinden sich im NEBENGEBÄUDE noch folgende Räumlichkeiten:

- Atelier (oder Gästezimmer/Büro...) ca. 12,51m²
- Abstellraum/Werkstatt/Partyraum/Fahrrad- bzw. Motorradgarage oder ca. 33,94m² mit einem WC (auch Ausbau als Wohnraum möglich)
- Werkstatt/Lager ca. 7,38m²
- Flur ca. 3,35m²

Garage ca. 24,50m² mit elektrischen Tor

Im sehr naturnah gestalteten Garten finden Sie eine Sommerküche für Feste aller Art mit großer, vorgelagerter Terrasse (bei der Terrasse wäre noch eine Erneuerung der Bretter nötig), einen Pool, einen Teich mit kleinem Wasserfall und Fischen sowie einige Bäume und blühende Sträucher. Somit eignet sich diese Liegenschaft für kleine und große Familien oder auch wohnen und arbeiten unter einem Dach. In den letzten Jahren haben die Eigentümer viel Liebe, Arbeit und Geld in dieses Schmuckstück investiert um es zu etwas absolut Besonderem zu machen.

Altlangbach liegt im zentralen Niederösterreich und sowohl Wien als auch St. Pölten sind in kürzester Zeit erreichbar - Die gute Verkehrsanbindung (Anschluss an die Westautobahn, Busverbindungen, Bahnhof in der Nachbargemeinde) ermöglicht dies.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur bietet Altlangbach auf Grund der Lage im Wienerwald auch eine sehr hohe Lebensqualität, was sich nicht nur positiv auf die Bevölkerung, sondern auch positiv auf die regionalen Wirtschaftsbetriebe auswirkt. Angfangen

von Apotheke, Ärzte, Tankstelle, Lokale, Nahversorger bis hin zu Vereinen und Vieles mehr ist direkt in Alt Lengbach vorhanden. Jegliche Freizeitaktivitäten wie wandern, laufen, radfahren und Vieles mehr ist hier direkt vor der Haustüre möglich.

Gerne stelle ich Ihnen diese wirklich aussergewöhnliche Immobilie im Rahmen einer Besichtigung vor.

Michael Vajk, Tel. 0676 7282020, Email: vajk@netmakler.at

Energiedaten:

Energieausweis: liegt vor

HWB: 80,00

HWB Klasse: C

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap