

ca. 160m² NFL | Einfamilienhaus im Grünen | große Garage & Keller | Renovierungsbedarf



Objektnummer: 1609/50177

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

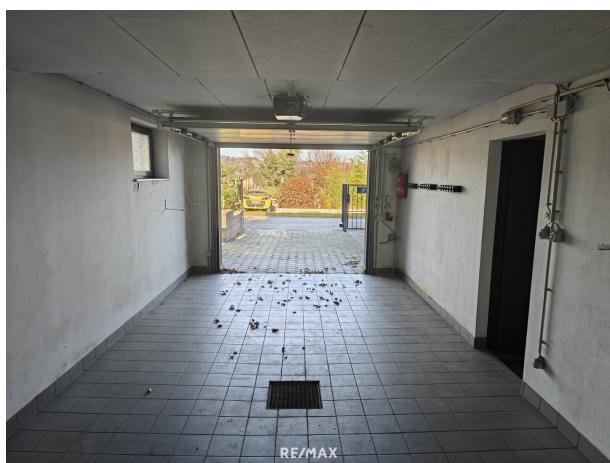
Adresse:	Obere Dorfwiesenstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Altlengbach
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 223,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
USt.:	14,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

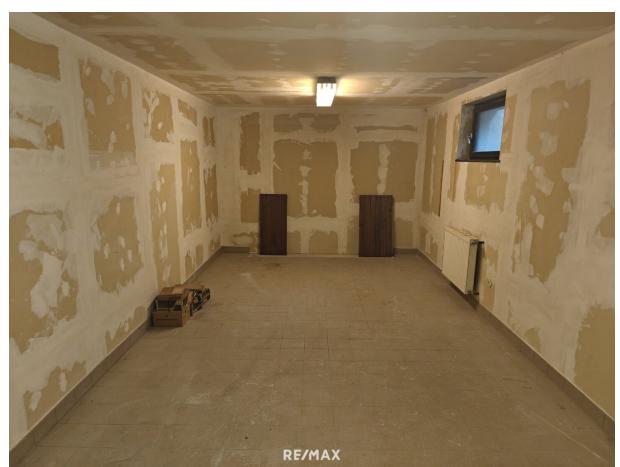
Ihr Ansprechpartner



Mag. Georg Mayer









RE/MAX



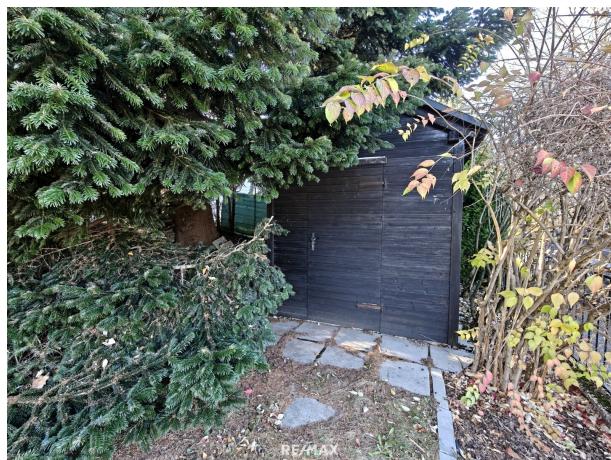
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

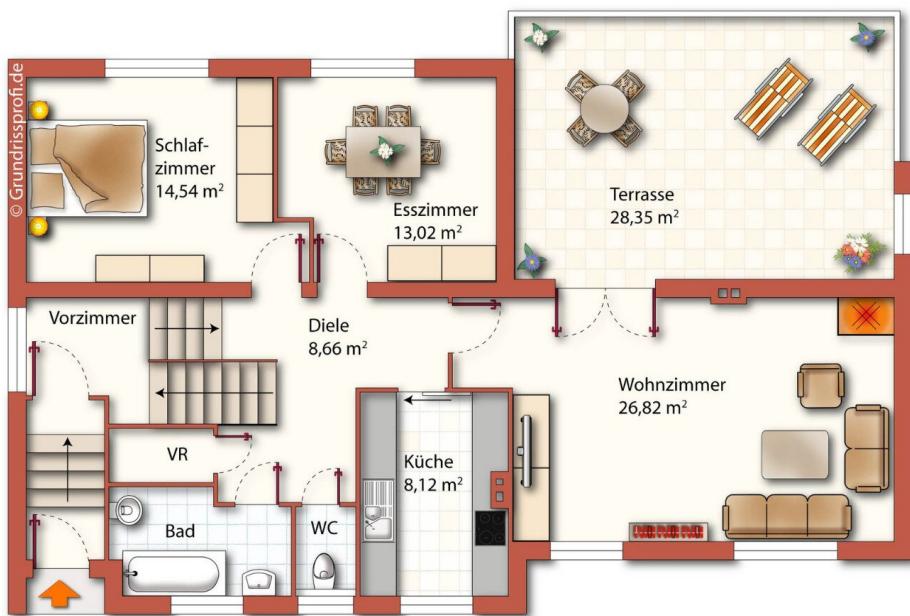


RE/MAX



RE/MAX





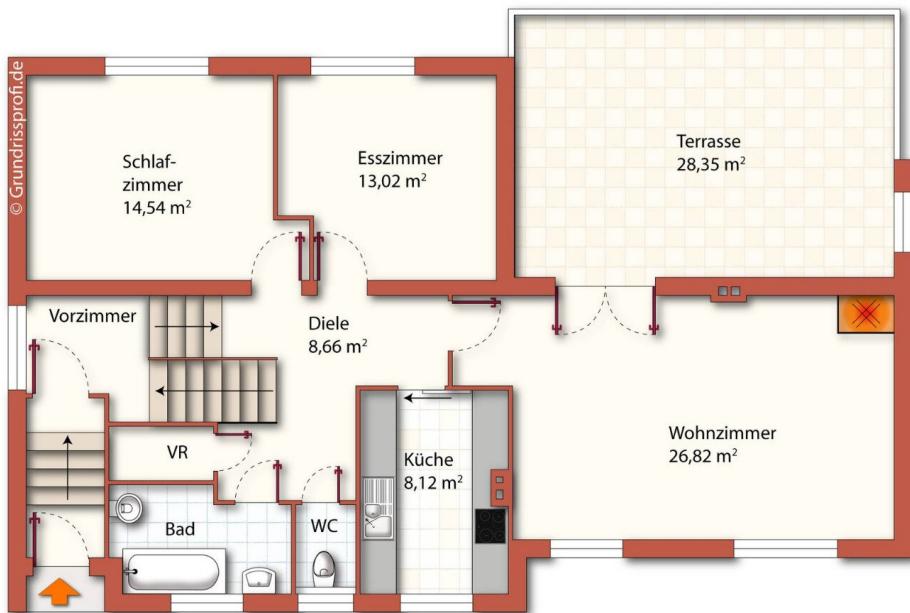
Wohnzimmer	26,82 m ²
Schlafzimmer	14,54 m ²
Esszimmer	13,02 m ²
Diele	8,66 m ²
Küche	8,12 m ²
Gesamt	71,16 m²
Terrasse	28,35 m ²
Gesamt	99,51 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben



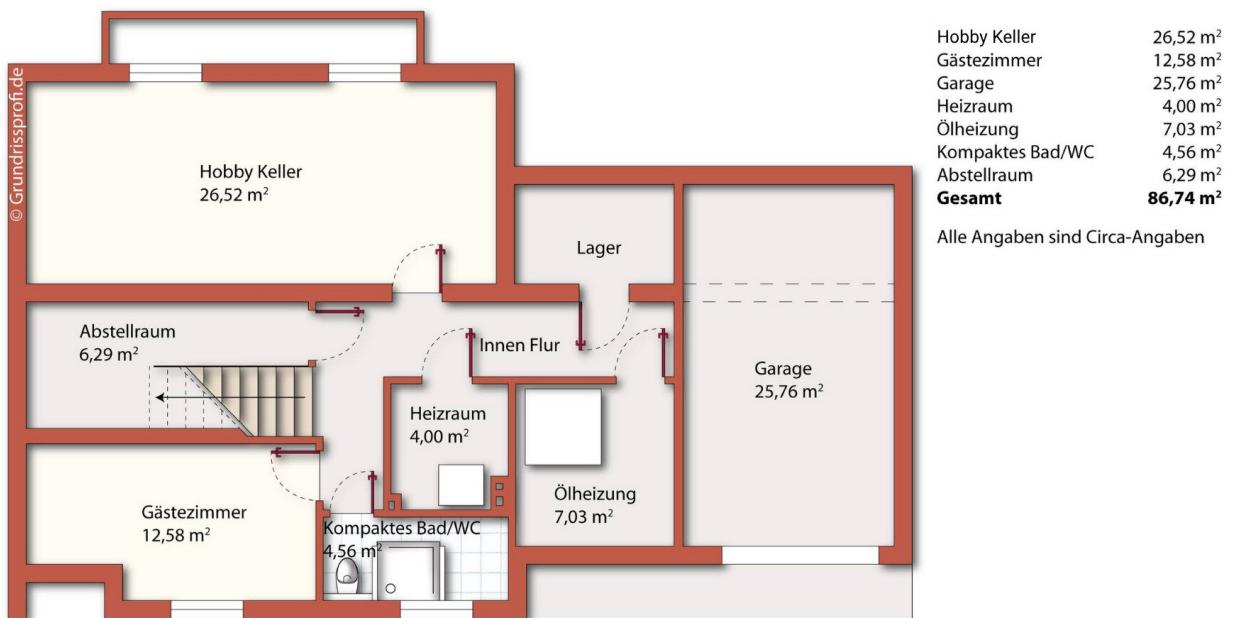
Hobby Keller	26,52 m ²
Gästezimmer	12,58 m ²
Garage	25,76 m ²
Heizraum	4,00 m ²
Ölheizung	7,03 m ²
Kompaktes Bad/WC	4,56 m ²
Abstellraum	6,29 m ²
Gesamt	86,74 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben



Wohnzimmer	26,82 m ²
Schlafzimmer	14,54 m ²
Esszimmer	13,02 m ²
Diele	8,66 m ²
Küche	8,12 m ²
Gesamt	71,16 m²
Terrasse	28,35 m ²
Gesamt	99,51 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben



Objektbeschreibung

Buchen Sie gerne Ihren Besichtigungstermin bequem online via:

<https://www.remax.at/de/1609-46566#terminanfrage-messages>

Die Gemeinde Altlengbach liegt im Mostviertel in Niederösterreich und ist Teil des Wienerwaldes. Die Grenze im Westen bildet der Laabenbach. Dieser fließt im Nordwesten in einer Höhe von 240 Meter. Nach Süden und Osten steigt das Land auf über 500 Meter an, die höchsten Erhebungen sind Freiung (616 m) und Hasenriegel (628 m). Bis zur Wiener Stadtgrenze sind es ca. 30km bzw. 25min mit dem Auto.

Das gegenständliche Objekt wurde 1977 bau-eingereicht und ca. 1980 fertiggestellt. Seitens der Eigentümer liegen mir alle Unterlagen und Dokumente vor - das Haus wurde massiv errichtet, und verfügt ca. über 160 m² Nutzfläche auf 2 Ebenen, ca. 80 m² Keller & Garage inkl. Gästezimmer und 2tem Badezimmer + WC, sowie weiteren ca. 80 m² im Erdgeschoss zzgl. 30 m² Terrasse gartenseitig und ca. 8 m² Balkon südseitig.

Im ebenerdigen Kellergeschoss findet sich neben einer ca. 25 m² großen Garage und einem ca. 26 m² großen Hobbyraum, weiters ein Gästezimmer mit separatem Badezimmer & WC, sowie der Heizraum mit einer modernen Ölheizung und dem separaten Tankraum. Die Kellerräumlichkeiten bieten vielerlei Stauraum & Platz für Freunde und Familie - der Hobbyraum könnte auch als gemütliches Stüberl umfunktioniert werden! Nähere Details entnehmen Sie bitte den beiliegenden Plänen.

Im Erdgeschoss findet man nach dem Eingang über ein paar Stufen links das Schlafzimmer, neben dem aktuell als separat genutzten Esszimmers - das ebenso ein Kinderzimmer / Arbeitszimmer sein kann. Am Ende des Ganges befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, Ausgang zum südseitigen Balkon als auch zur gartenseitigen Terrasse mit knapp 30 m². Eine separate vollausgestattete Küche, sowie Badezimmer und separates WC und weiters ein Abstellraum runden das Platzangebot im EG ab. Weitere Details zu den einzelnen Räumen entnehmen Sie bitte den beiliegenden Plänen.

Das gesamte Grundstück (leichte Hanglage) umfasst gem. Grundbuch ca. 786 m², der ca. 650

m² große verbleibende Garten lädt zum Spielen für Kinder und zum Verweilen mit Freunden & Familie ein, ein Gerätehaus befindet sich ebenfalls am Grundstück und bietet weiteren Stauraum für Gartengeräte aller Art. Das Haus verfügt über eine recht neue, selbstverständlich funktionstüchtige Ölheizung, die im Keller verbaut ist.

Hier die einzelnen Räume nochmals im Überblick

KG:

-) Garage ca. 25m²
-) Hobbyraum ca. 26m²
-) Gästezimmer ca. 12m²
-) Abstellraum ca. 6 m²
-) Badezimmer / WC ca. 5m²
-) Heizraum & Tankraum ca. 11m²

TTL ca. 85 m²

EG:

-) Vorzimmer Aufgang ca. 9m²
 -) Schlafzimmer ca. 14m²
 -) Esszimmer / Stüberl ca. 13m²
 -) Wohnzimmer ca. 27m²
 -) Badezimmer und WC ca. 8m²
 -) Küche mit Essplatz ca. 8m²
- TTL ca. 81m²

Die laufenden monatlichen Kosten betragen nur ca. 70 EUR! Ein neuer Energieausweis ist in Erstellung.

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf

Profitieren auch Sie als Eigennutzer von der aktuellen Aktion - seit dem 1. Juli 2024 können Käufer:innen bis JEWELS 500.000 Euro von Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren befreit werden. Die Befreiung gilt für Kaufverträge ab April 2024, wobei der Antrag für die Eintragung im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 gestellt werden muss - das sind in diesem Fall bis zu ca. 6.000 EUR!

*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber! Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

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 <4.750m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <750m

Sonstige

Bank <2.250m

Geldautomat <2.250m

Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap