

**ca. 160m<sup>2</sup> 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 Altlangbach
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m²
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 223,90 kWh / m² * 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**

















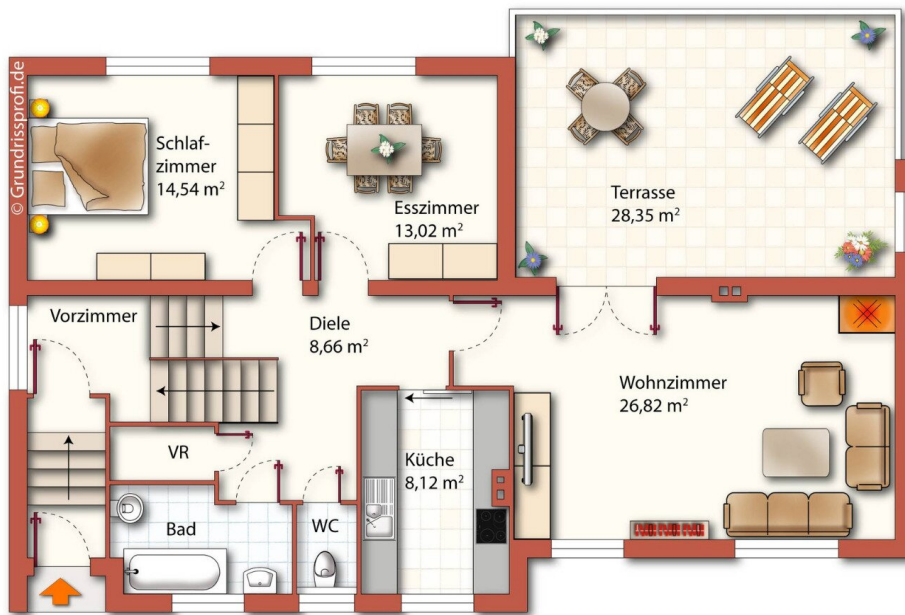












Wohnzimmer	26,82 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,54 m <sup>2</sup>
Esszimmer	13,02 m <sup>2</sup>
Diele	8,66 m <sup>2</sup>
Küche	8,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>71,16 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	28,35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>99,51 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben

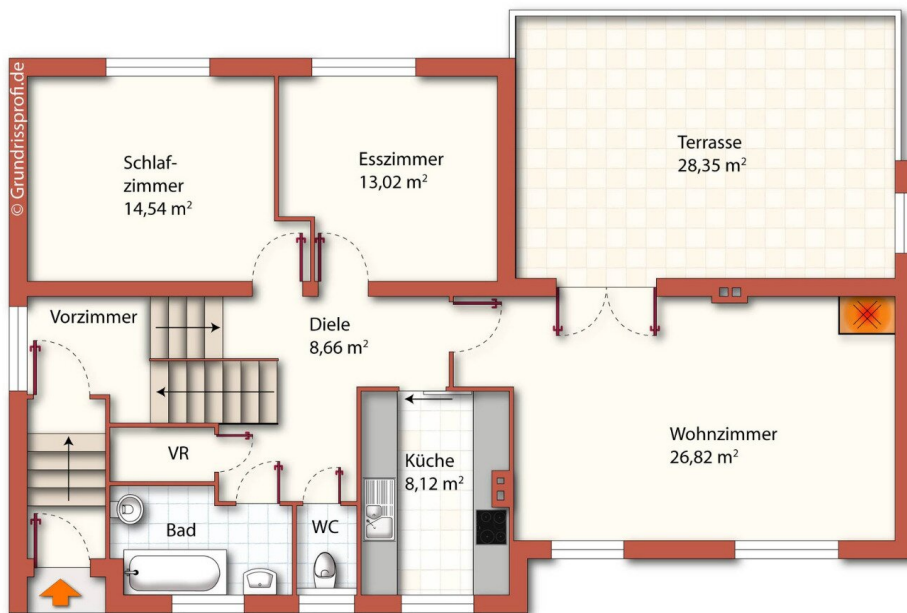




Hobby Keller	26,52 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	12,58 m <sup>2</sup>
Garage	25,76 m <sup>2</sup>
Heizraum	4,00 m <sup>2</sup>
Ölheizung	7,03 m <sup>2</sup>
Kompaktes Bad/WC	4,56 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>86,74 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben



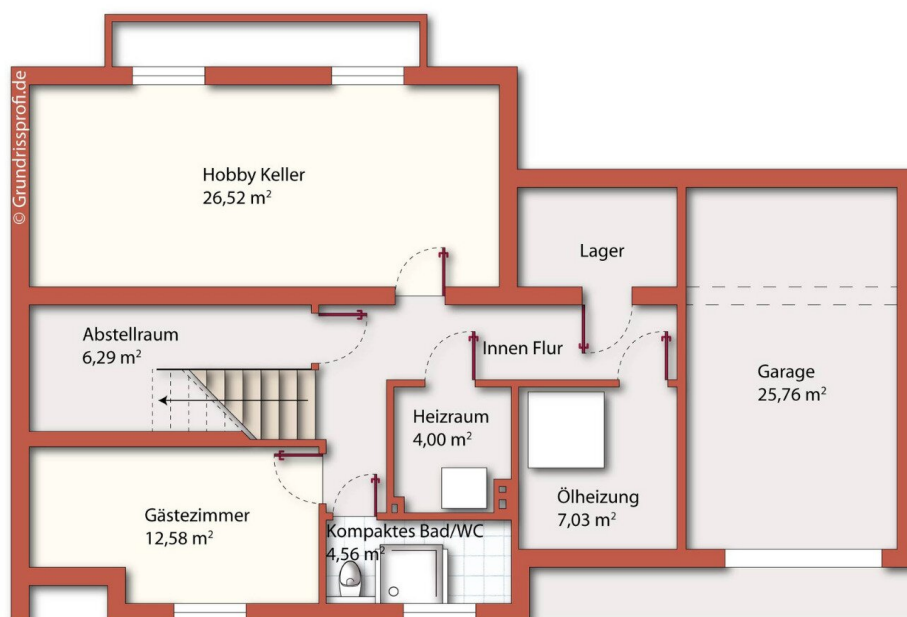


Wohnzimmer	26,82 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,54 m <sup>2</sup>
Esszimmer	13,02 m <sup>2</sup>
Diele	8,66 m <sup>2</sup>
Küche	8,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>71,16 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	28,35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>99,51 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben





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

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 Altlangbach 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 2 Ebenen, ca. 80 m<sup>2</sup> Keller & Garage inkl. Gästezimmer und 2tem Badezimmer + WC, sowie weiteren ca. 80 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss zzgl. 30 m<sup>2</sup> Terrasse gartenseitig und ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon südseitig.

Im ebenerdigen Kellergeschoss findet sich neben einer ca. 25 m<sup>2</sup> großen Garage und einem ca. 26 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, der ca. 650

m<sup>2</sup> 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. 25m<sup>2</sup>
- ) Hobbyraum ca. 26m<sup>2</sup>
- ) Gästezimmer ca. 12m<sup>2</sup>
- ) Abstellraum ca. 6 m<sup>2</sup>
- ) Badezimmer / WC ca. 5m<sup>2</sup>
- ) Heizraum & Tankraum ca. 11m<sup>2</sup>

TTL ca. 85 m<sup>2</sup>

EG:

- ) Vorzimmer Aufgang ca. 9m<sup>2</sup>
- ) Schlafzimmer ca. 14m<sup>2</sup>
- ) Esszimmer / Stüberl ca. 13m<sup>2</sup>
- ) Wohnzimmer ca. 27m<sup>2</sup>
- ) Badezimmer und WC ca. 8m<sup>2</sup>
- ) Küche mit Essplatz ca. 8m<sup>2</sup>

TTL ca. 81m<sup>2</sup>



**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 JEWEILS 500.000 Euro von Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren 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. 6.0000 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