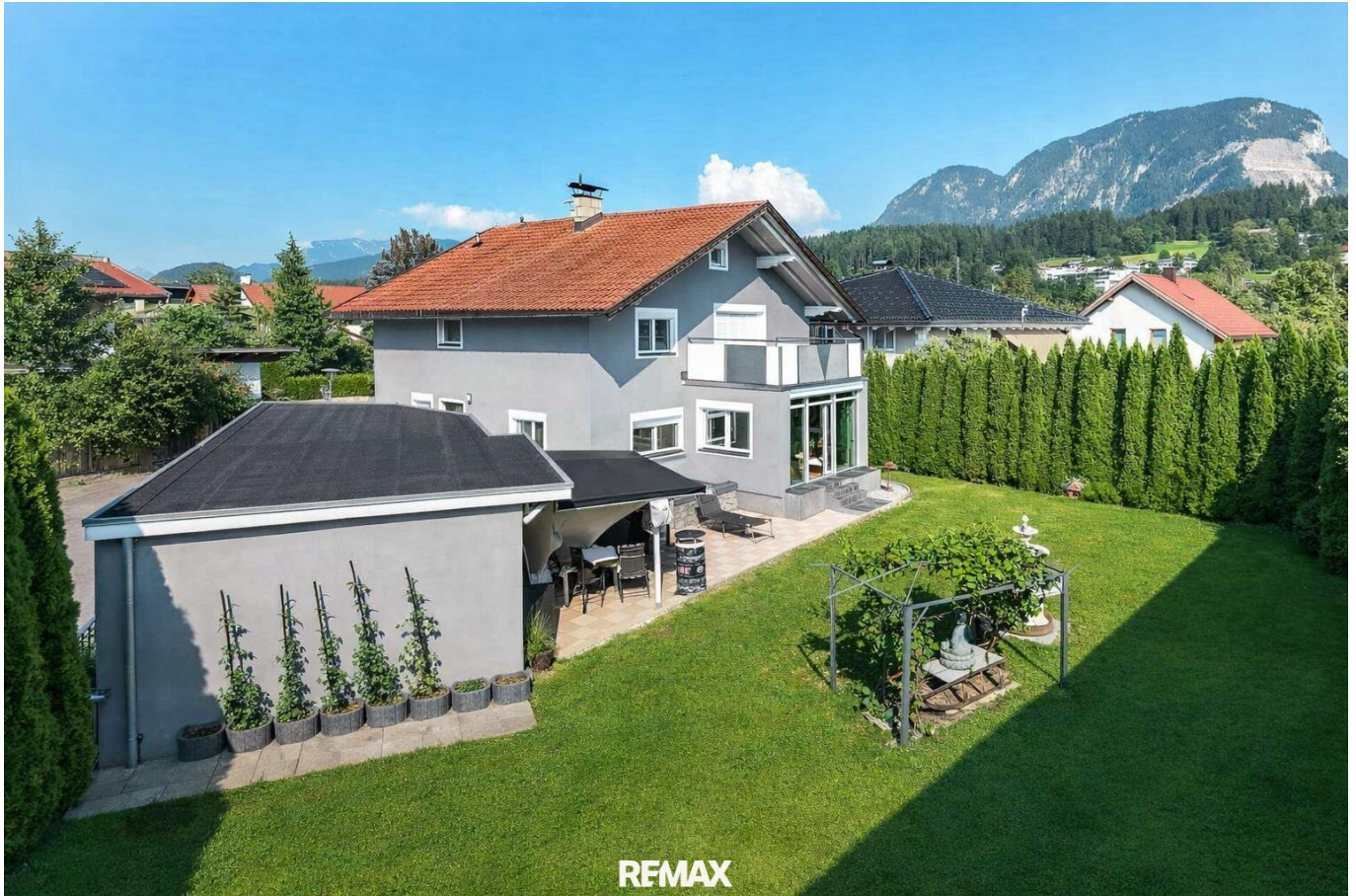


Großzügiges Grundstück trifft Wohnkomfort – Einfamilienhaus auf ca. 700 m² mit Traumgarten!



Haus mit Garten, Pergola & Garage

Objektnummer: 3756/583

Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6336 Langkampfen
Baujahr:	1940
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	141,60 m ²
Nutzfläche:	59,27 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	59,27 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	779.000,00 €
USt.:	8,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

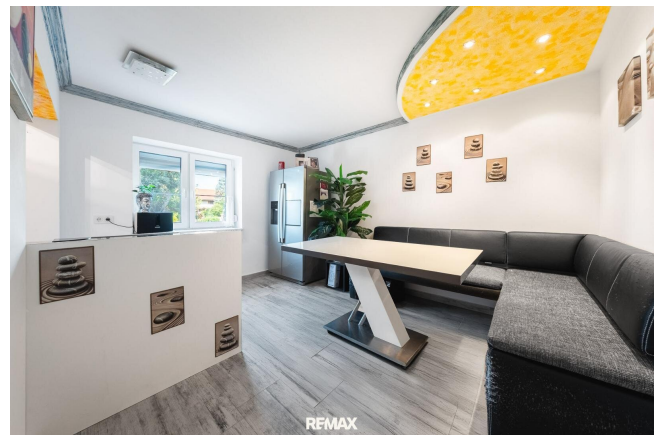
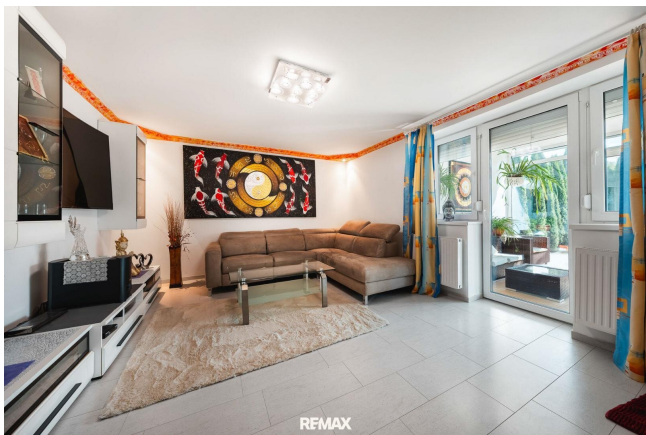
Ihr Ansprechpartner



B.A. Stefanie Ascher

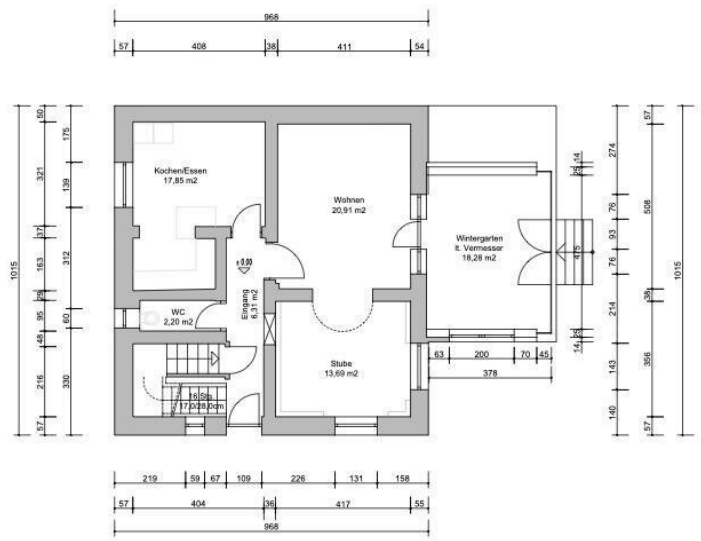
REMAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH
Bahnhofstraße 11












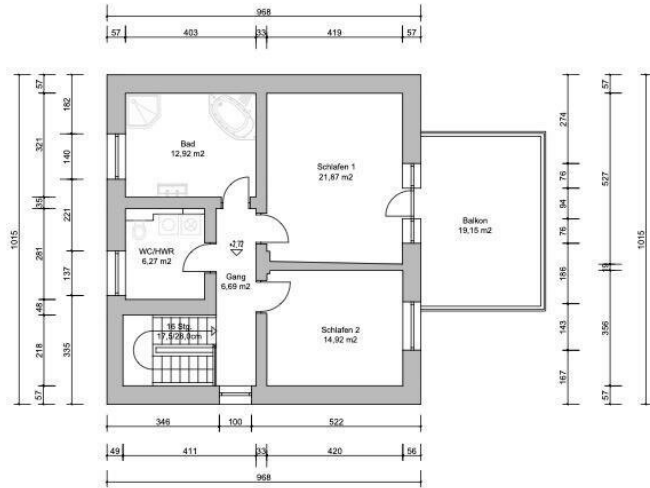
Fächensumme:

Eingang	6,31 m ²
Kochen/Essen	17,85 m ²
WC	2,20 m ²
Wohnen	20,91 m ²
Stube	13,69 m ²
Summe EG:	60,69 m²

Achtung:
 Wandstärke bei Außenwänden nur bei zugänglichen Öffnungen gemessen.
 Wandstärke bei Zwischenwänden im Türbereich gemessen.
 Winkel/Ecken in 90° gezeichnet!
 Parapet Höhen bei Fenstern 95-97cm ab OK FFB

NR. 208  BAUMEISTER peter ritzer PLANUNG STÄDTIK BAULEBENS	BESTANDSAUFNAHME Grundriss EG, Imstraße 54, 6336 Langkampfen	1:50 12.08.2025
		1:100 12.08.2025

REMAX



Fächensumme:

Gang: 6,69 m²
 WCHWR: 6,27 m²
 Bad: 12,92 m²
 Schlafen 1: 21,87 m²
 Schlafen 2: 14,92 m²
 Summe OG: 62,67 m²

Achtung:
 Wandstärke bei Außenwänden nur bei zugänglichen Öffnungen gemessen.
 Wandstärke bei Zwischenwänden im Türbereich gemessen.
 Winkel/Ecken in 90° gezeichnet!
 Parapet Höhen bei Fenstern 95-97cm ab OK FFB

NR. 200	BAUMEISTER	BESTANDSAUFNAHME																		
	peter ritzer	Grundrisse OG, Imstraße 54, 6336 Langkampfen																		
	PLANUNG STARK BAULEITUNG																			

REMAX

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Langkampfen** – einer Immobilie, die durch Großzügigkeit, Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer **Wohnfläche von rund 142 m²** eine ideale Basis für individuelles Wohnen und eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – sei es als klassisches Familienhaus, Mehrgenerationenwohnsitz oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt das Erdgeschoss ein angenehmes Wohngefühl. Das **sehr großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer** bildet den zentralen Treffpunkt des Hauses und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Direkt anschließend erweitert ein **gemütlicher Wintergarten** den Wohnraum und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die **voll ausgestattete Küche mit angrenzendem Essbereich** bietet ausreichend Platz für gesellige Abende, während ein weiteres Zimmer flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich **zwei gemütliche Schlafzimmer**, die Rückzugsorte für Ruhe und Erholung bieten. Das **großzügige Badezimmer** überzeugt mit einer **großen Whirlpool-Badewanne**, die zum Entspannen einlädt, sowie einer **modernen Dusche mit verschiedenen Komfortfunktionen**. Zusätzlich steht ein separates WC mit praktischem **Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung. Ein besonderes Highlight dieser Etage ist die **ca. 19 m² große Terrasse**, von der aus sich ein herrlicher Blick auf die umliegende Berglandschaft eröffnet.

Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet dadurch wertvollen zusätzlichen Raum für Technik, Vorräte oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten wie Hobbyraum, Werkstatt oder Fitnessbereich. Ergänzend steht auch der **Dachboden** als zusätzliche Staufläche zur Verfügung.

Ein echtes Schmuckstück dieser Immobilie ist der **Garten**, der von einer blickdichten Thujenhecke umgeben ist und somit ein Höchstmaß an Privatsphäre bietet. Diese grüne Oase eignet sich sowohl für Ruhesuchende als auch für Familien und lässt viel Raum für individuelle Gestaltung – ob Pool, Spielbereich für Kinder oder eine großzügige Lounge-Zone. Eine **Pergola im Garten** schafft zusätzlichen, geschützten Aufenthaltsraum im Freien und lädt zu gemütlichen Stunden bei jedem Wetter ein.

Für Fahrzeuge und handwerkliche Tätigkeiten stehen eine **Garage mit integrierter Werkstatt** sowie **mindestens zwei weitere freie Stellplätze** zur Verfügung – ideal für Familien mit mehreren Autos oder für Gäste.

Die **Lage in Langkampfen** verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Städte **Kufstein und Wörgl** sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet die umliegende Bergwelt zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Skifahren direkt vor der Haustüre.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort voller Möglichkeiten. Ob als gemütliches Familienzu Hause, als Wohnsitz mit Homeoffice oder als Raum für kreative Ideen: Hier haben Sie die Gelegenheit, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap