

## 4-Zimmerwohnung mit Gartenanteil, Garage, Keller und Lager!



Außenansicht Gebäude

**Objektnummer: 3756/615**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6336 Langkampfen
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	101,11 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	28,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	32,40 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,17 €
<b>USt.:</b>	25,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



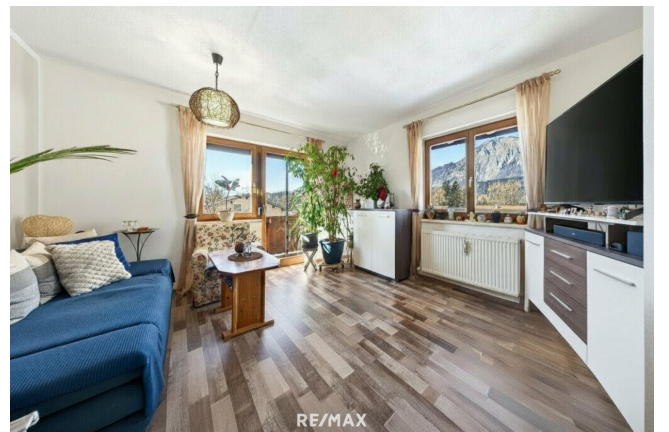
**B.A. Stefanie Ascher**

RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH  
Franz-Nieberl-Str 8









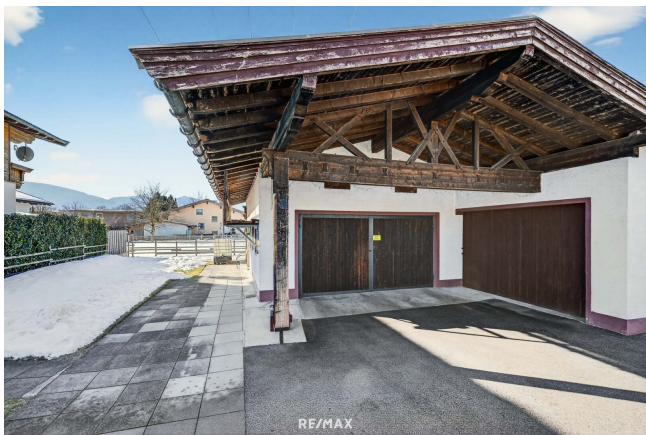




















## Objektbeschreibung

### Wohnen auf 101m2 mit Garten, Balkon & großzügigen Nebenflächen

Diese gepflegte Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, weitläufige Außenflächen und außergewöhnlich viel Stauraum. Mit einer **Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>** bietet sie ausreichend Platz für Familien, Paare oder all jene, die Wohnen und Arbeiten flexibel kombinieren möchten.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum **ca. 18 m<sup>2</sup> großen Balkon**, der zum Verweilen im Freien einlädt. Die separate Küche mit Essbereich ist funktional geschnitten und bietet genügend Platz für den täglichen Bedarf. Mehrere Zimmer ermöglichen eine vielseitige Nutzung als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen den Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Ergänzung durch Außen- und Nebenflächen. Zur Wohnung gehört ein **privater Garten**, der sich zwischen dem Haupthaus und den Nebenobjekten befindet und dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Zusätzlich stehen ein **Keller mit ca. 32,4 m<sup>2</sup>**, ein **Lageraum mit ca. 28 m<sup>2</sup>** sowie eine **Garage mit ca. 49 m<sup>2</sup>** zur Verfügung – ein Raumangebot, das in dieser Form nur selten zu finden ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Immobilie wurde im Jahr **1997 erbaut**.

Die bauliche Anordnung des Objekts ist klar strukturiert: Die Wohnung befindet sich im Haupthaus, daran anschließend liegt die Gartenfläche, während **Lager und Garage separat angebunden** sind. Diese Trennung sorgt für Ruhe im Wohnbereich und gleichzeitig für optimale Funktionalität im Alltag.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gasheizung**. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie für alle, die großzügiges Wohnen, private Außenflächen und umfangreiche Nutzräume in einem stimmigen Gesamtkonzept vereint sehen möchten.

Ein Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben und wird nach Fertigstellung zur Verfügung gestellt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
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 <4.500m

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap