Großzügiges 7-Zimmer-Einfamilienhaus mit Pool und großem Garten



Objektnummer: 4818

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3442 Langenschönbichl
Baujahr:	1950
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	238,77 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	1.025,00 m²
Keller:	51,72 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.304,20 €
Kaltmiete	2.482,20 €
Betriebskosten:	178,00 €
USt.:	17,80 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martin Schildberger



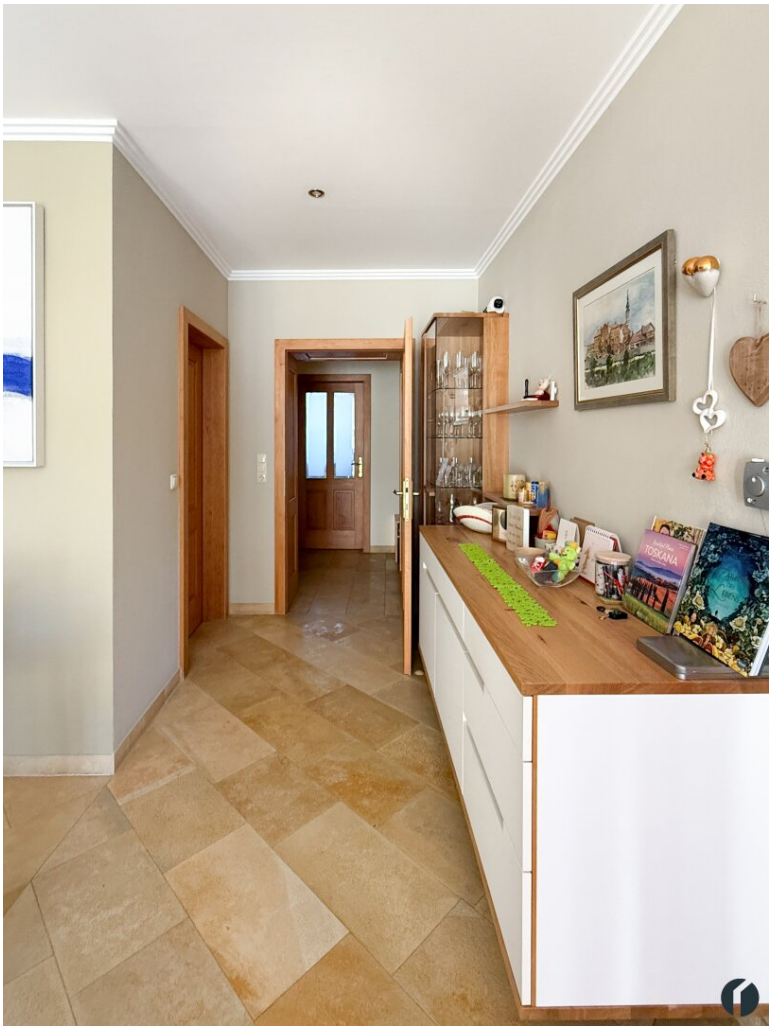











TOSKANA

















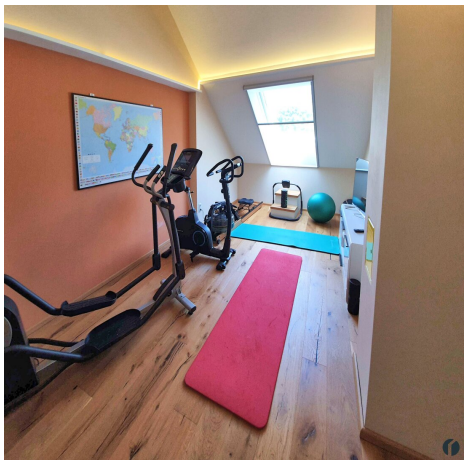



















Manchmal
LIEBE
GLAUBE
ZUVERSICHT




DON GIL





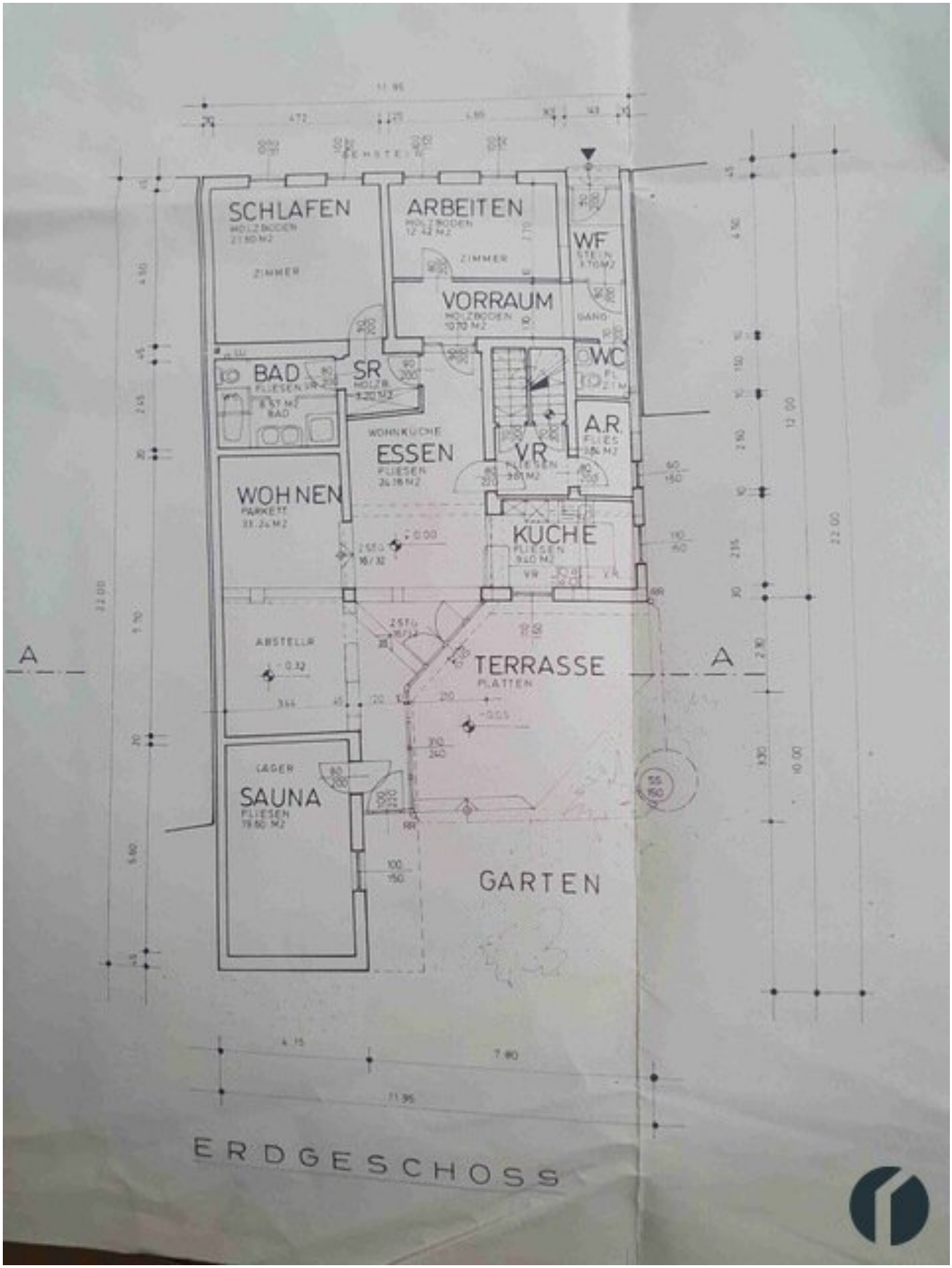




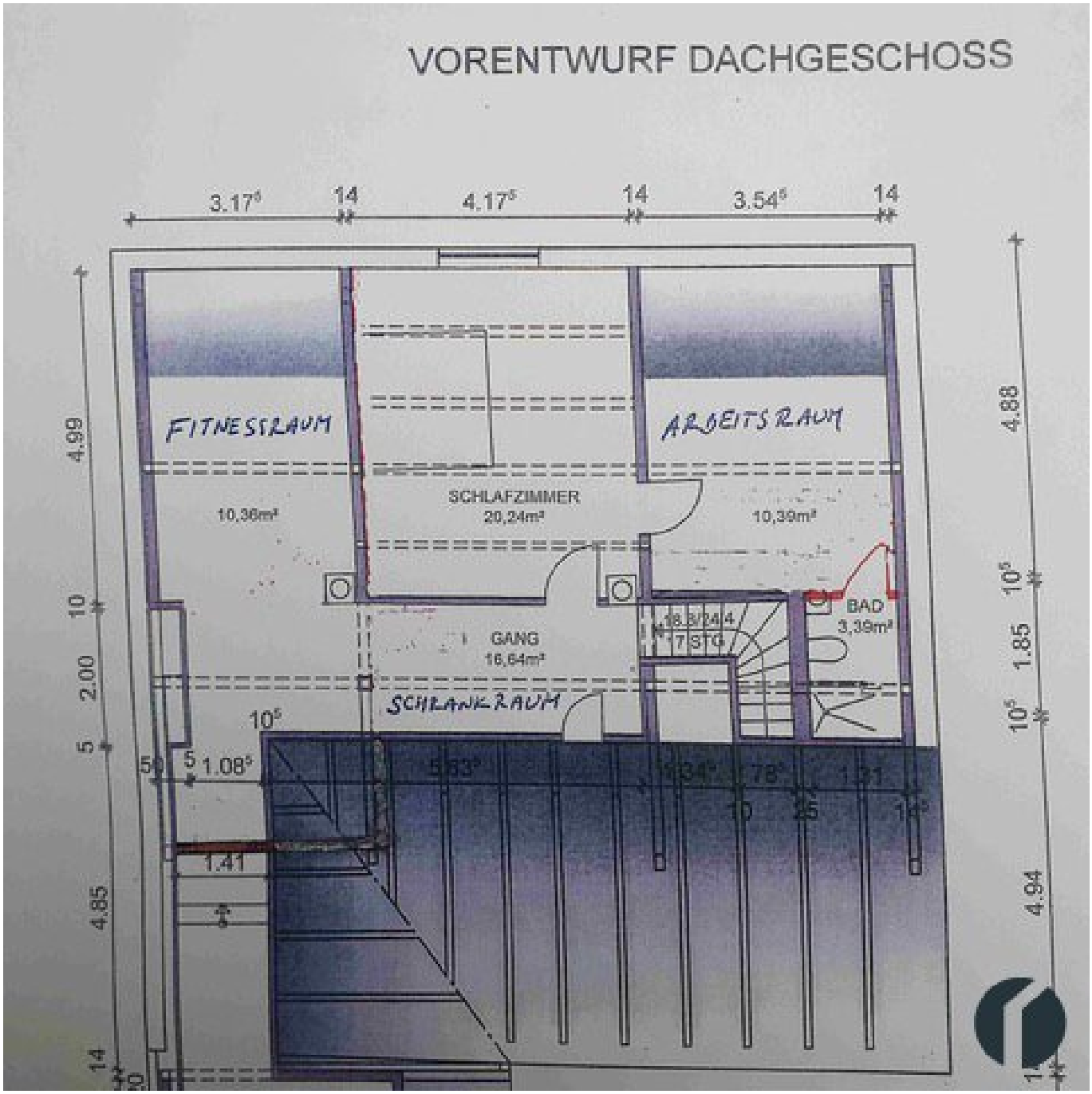


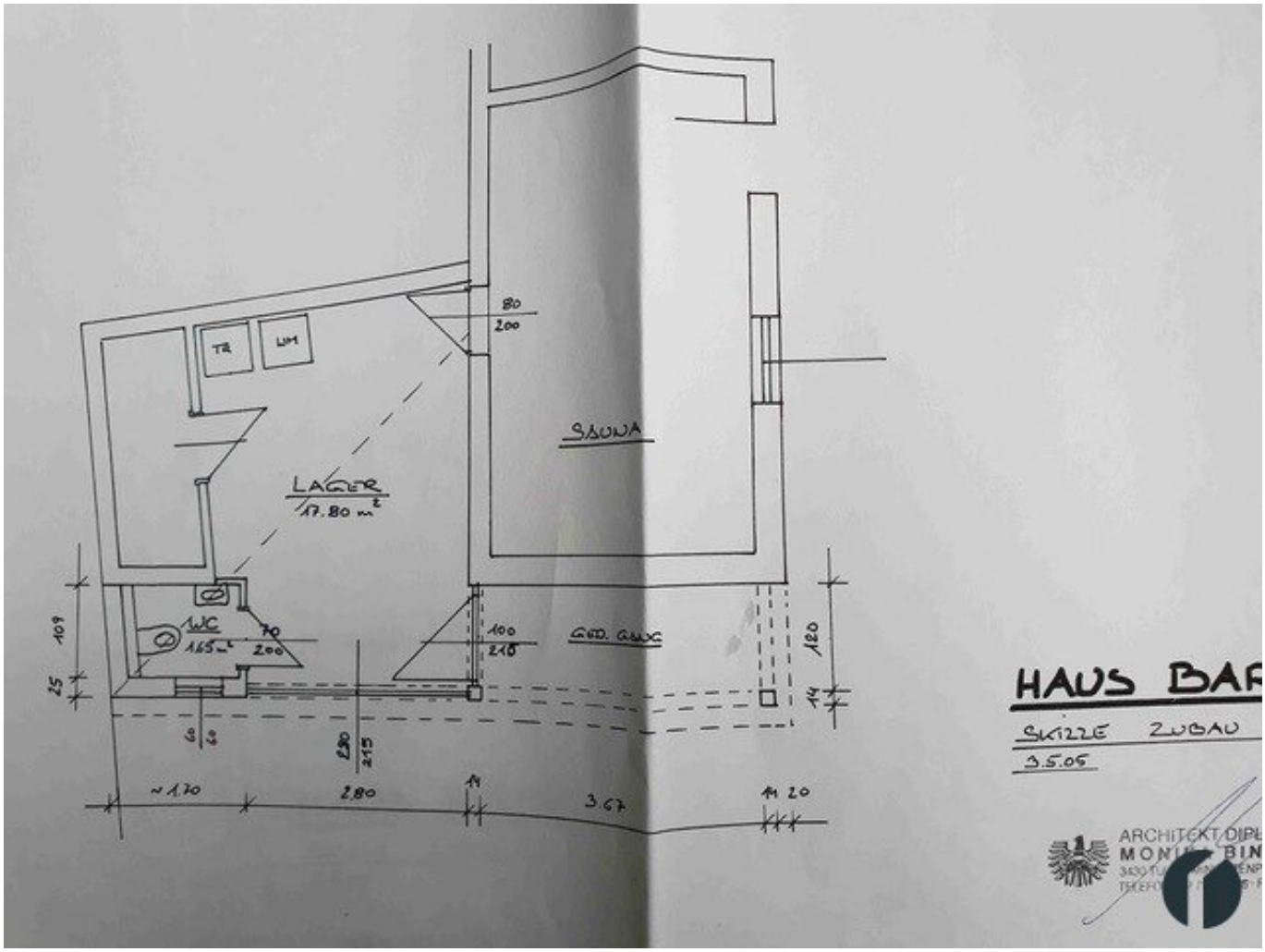





SCHLAFEN
ARBEITEN
WF
VORRAUM
BAD
SR
WC
A.R
ESSEN
VR
WOHNEN
KÜCHE
ABSTELLR
TERRASSE
LAGER
SAUNA
GARTEN
A
A
ERDGESCHOSS

VORENTWURF DACHGESCHOSS





HAUS BAR

SKIZZE ZUBAU

3.5.05

ARCHITEKT DIPL
MON
BIN

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ab Oktober 2026 dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus auf einem ca. 1.779 m² großen Grundstück mit traumhaft südseitig ausgerichtetem Garten in der ruhigen Ortschaft Langenschönbichl.

Mit einer Wohnfläche von rund 238,77 m², einem Keller mit ca. 51,72 m² sowie insgesamt sieben Zimmern bietet diese Liegenschaft viel Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Das ursprünglich zwischen 1950 und 1960 errichtete Haus wurde im Jahr 2000 umfassend saniert, 2015 das Dachgeschoß ausgebaut.

Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohnbereich mit Fernseher, offener Küche und gemütlicher Essnische. Eine Klimaanlage sorgt hier – ebenso wie in den übrigen Wohnräumen – für ein angenehmes Raumklima. Die hochwertig ausgestattete Küche sowie eine praktische Speis mit zusätzlicher Arbeitsfläche bieten viel Platz zum Kochen und Verstauen.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, ein nordseitig gelegenes Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Gäste-WC im Vorraum. Weiters eine Sauna mit Dusche, großzügige Stauraummöglichkeiten, eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner, ein separates WC sowie ein Technikraum.

Der Kellerbereich bietet zusätzliche Lagerflächen sowie einen weiteren Technikraum.

Das Dachgeschoss verfügt über drei weitere Räume, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der weitläufige, südseitig ausgerichtete Garten. Die etwa 50 m² große Terrasse mit Markise erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein. Für erfrischende Abkühlung an warmen Sommertagen sorgt der große Pool mit elektrischer Abdeckung. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen Obstgarten sowie zusätzliche Gartenbeete im hinteren Grundstücksbereich. Ein Hausbrunnen steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Pelletsheizung mit eigenem Lagerraum im Keller. Eine Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung, zusätzlich ist am Dach eine Photovoltaikanlage mit ca. 5,5 kW Leistung installiert, deren erzeugter Strom ins Netz eingespeist wird.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein Nebengebäude mit elektrischem Tor, einen separaten Nebenraum für Gartenutensilien und Fahrräder sowie eine Zufahrt von der

Rückseite des Grundstücks, wo man auch parken kann. Im Ort wurde vor kurzem das Glasfaserkabel verlegt, die Anmeldung für diese Adresse ist bereits erfolgt.

Die Vermietung erfolgt auf fünf Jahre befristet.

Hinweis:

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen oder der genauen Liegenschaftsadresse vorab erteilen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <5.500m
Geldautomat <5.500m
Post <4.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap