

Bungalow mit großem Garten und viel Potenzial zum Verwirklichen im Mittelburgenland



Objektnummer: 1643/170

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7304 Langental
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	80,69 m²
Nutzfläche:	160,69 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	80,00 m²
Kaufpreis:	115.000,00 €
Provisionsangabe:	

4.140,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















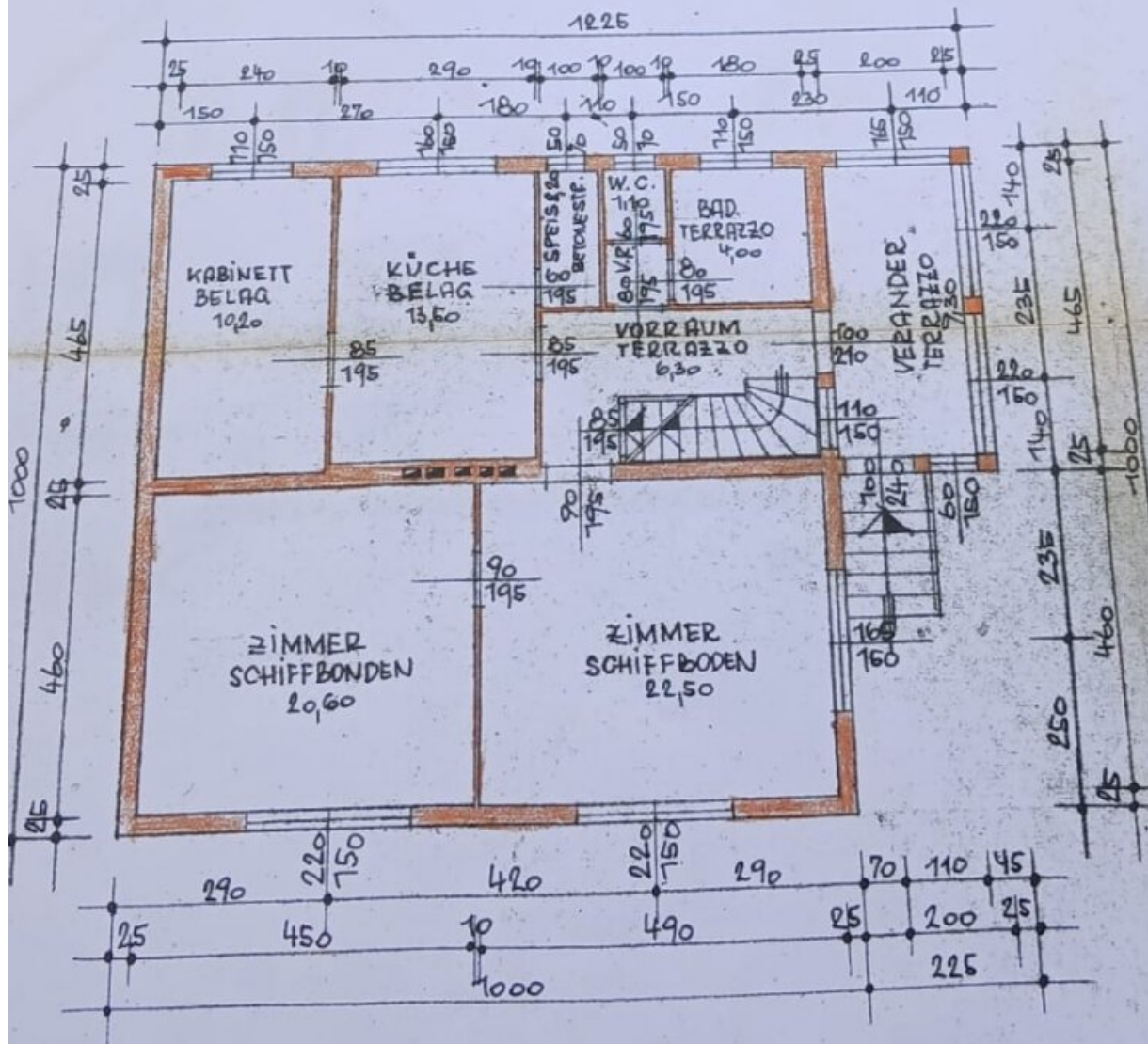




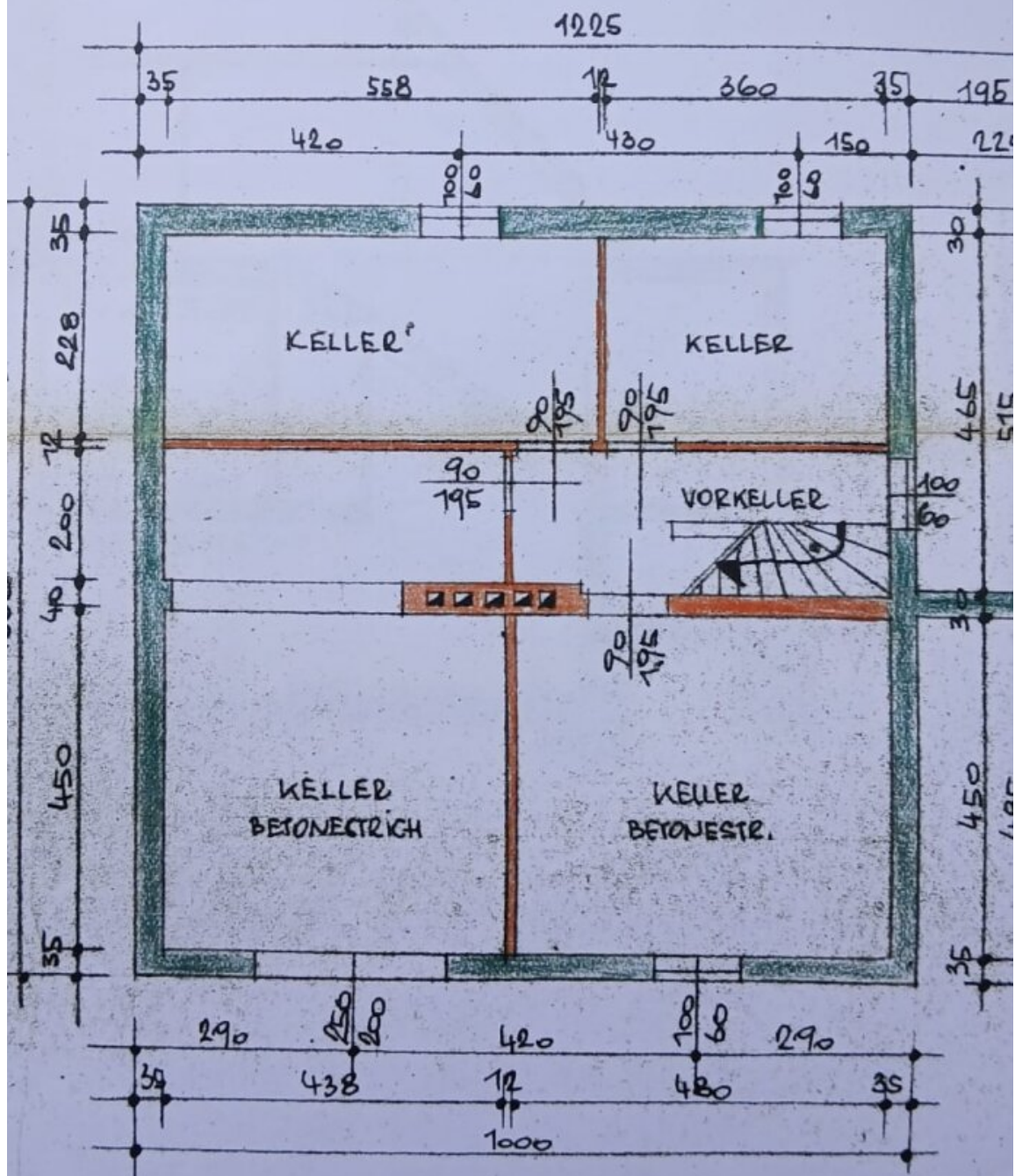




ANSICHT



ERDGESCHOSSGRUNDRISS



KELLERGEOSCHOSSGRUNDRISS

Objektbeschreibung

Charmanter Bungalow mit großem Sonnengarten in absoluter Ruhelage – Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum!

Ein Zuhause mit Potenzial und einem Garten zum Verlieben

Es gibt Grundstücke, auf denen man sofort erkennt, welches Potenzial in ihnen steckt. Dieses ist eines davon. Ein großer, sonniger Garten, absolute Ruhe und ein solides Wohnhaus bilden die perfekte Grundlage, um Ihre ganz persönlichen Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen.

Mit etwas Liebe, neuen Ideen und handwerklichem Geschick entsteht hier ein Zuhause, das Sie viele Jahre begleiten wird – eingebettet in eine ruhige Wohnlage und umgeben von viel Grün und Vogelgezwitscher.

In absoluter Ruhelage von **Langental**, nahe **Oberpullendorf**, erwartet Sie dieses **1965** in **massiver Ziegelbauweise** errichtete Einfamilienhaus. Die Liegenschaft besticht besonders durch ihren wunderschönen, sonnigen und vollständig eingefriedeten Garten – ein Ort, an dem Sie die Natur genießen, entspannen und Ihrer Kreativität freien Lauf lassen können.

Ob gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden, ein eigener Swimmingpool, Hochbeete für Hobbygärtner, Obstbäume oder ein großer Spielbereich für Kinder – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Das **784 m² große, ebene Grundstück** bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Vorstellungen und wird schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens. Dank der optimalen Ausrichtung genießen Sie den ganzen Tag über viel Sonne und schaffen sich Ihre ganz persönliche Wohlfühloase im Grünen.

Erleben Sie die Immobilie im Video

Entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus und lassen Sie sich vom großzügigen Sonnengarten sowie den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten inspirieren. [Hier klicken und Video ansehen.](#)

Durchdachter Grundriss mit viel Potenzial

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Windfang, der in den zentral gelegenen Vorraum führt. Von hier aus sind sämtliche Räumlichkeiten bequem erreichbar.

Das Wohnhaus verfügt über **rund 81 m² Wohnfläche** und bietet einen gut durchdachten Grundriss. Zwei großzügige Zimmer mit jeweils über **20 m² Wohnfläche** schaffen vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Wohnzimmer, Schlafzimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche inklusive Holzofen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Hier entstehen gemeinsame Momente beim Frühstück mit der Familie oder beim Kochen mit Freunden. Ein praktischer Abstellraum sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum.

Das Badezimmer verfügt über ein Handwaschbecken, eine Dusche sowie ein Bidet. Das WC ist separat ausgeführt und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das vorhandene Ausbaupotenzial. Über eine Treppe gelangen Sie auf den Dachboden, der noch nicht ausgebaut wurde. Hier besteht die Möglichkeit, zusätzliche **rund 50 m² Wohnfläche** zu schaffen und das Haus ganz nach Ihren Bedürfnissen zu erweitern. Ob weitere Schlafzimmer, ein großzügiges Homeoffice, ein Hobbyraum oder eine eigene Wohlfühlzone – Ihrer Fantasie sind nahezu keine Grenzen gesetzt.

Vollunterkellert mit Garage

Das gesamte Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet auf rund **80 m²** viel zusätzlichen Platz. Neben großzügigen Lagerräumen befinden sich hier auch der Waschmaschinenanschluss sowie weitere vielseitig nutzbare Räumlichkeiten. Ob Werkstatt, Hobbyraum, Fitnessbereich oder zusätzlicher Stauraum – der Keller eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Direkt integriert ist außerdem eine Garage, die Ihr Fahrzeug witterungsgeschützt unterbringt und den Alltag zusätzlich erleichtert.

Eine solide Basis für Ihre Wohnideen

Das Haus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und bietet eine gute Grundlage, um es Schritt für Schritt an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen. Beheizt wird die Immobilie mittels einer **Öl-Zentralheizung**, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Die Fenster wurden bereits **rund um das Jahr 2000 erneuert**. Darüber hinaus bietet die Immobilie viel Potenzial für eine individuelle Modernisierung. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und schaffen Sie sich einen Ort, der Ihren eigenen Stil widerspiegelt.

Gerade diese Kombination aus solider Bausubstanz, Ausbaureserve und traumhaftem Grundstück macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Mein Service

Vielleicht ist genau dieses Haus der Ort, an dem Ihr neues Kapitel beginnt. Gerne nehme ich mir Zeit, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen und gemeinsam mit Ihnen die vielen Möglichkeiten zu entdecken, die dieses Zuhause und der großzügige Garten bieten.

Ich freue mich darauf, Sie bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

+43 664 4224040

www.nikigoldimmobilien.at

Lage & Infrastruktur

Langental ist ein idyllischer Ortsteil der Marktgemeinde Großwarasdorf im Bezirk Oberpullendorf und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage. Hier genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Orte.

Die Bezirkshauptstadt **Oberpullendorf** erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Dort finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Gastronomiebetriebe und Freizeiteinrichtungen.

Auch die umliegenden Gemeinden bieten ein aktives Vereinsleben sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Region ist besonders für ihre ruhige Wohnqualität, die schöne Natur und ihre ausgezeichnete Lebensqualität bekannt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap