Geräumiges Stadthaus im Herzen von Langenlois – viel Platz, Garten & Entwicklungspotenzial



Ansicht Straße

Objektnummer: 1519/139

Eine Immobilie von Immo Auer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3550 Langenlois
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	221,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	244,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 284,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,14
Kaufpreis:	295.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Ettenauer

Immo Auer
Leisergasse 16
3495 Rohrendorf bei Krems

T +43 676 663 15 50































Grundrissskizze – Liegenschaft Langenlois

Die Darstellung dient lediglich der Veranschaulichung. Maße und Flächenangaben sind unverbindlich und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.



Objektbeschreibung

Dieses ehemalige Winzerhaus im Herzen von Langenlois bietet mit rund **221 m² Wohnfläche**, insgesamt **5 Zimmern** und einem Grundstück von ca. **509 m²** außergewöhnlich viel Platz für individuelle Wohnideen.

Das sanierungsbedürftige Altbauhaus überzeugt durch seine **hohen Räume**, klassische Bauelemente und historische Details wie das Kellergewölbe. Aufgrund der überwiegend eingeschossigen Bauweise eignet sich die Immobilie auch hervorragend für die Umsetzung barrierearmer Wohnkonzepte.

Zur Ausstattung zählen unter anderem **zwei Badezimmer**, ein Keller, ein Dachboden, verschiedene Abstellmöglichkeiten sowie ein Schuppen im Gartenbereich. Der rund **244 m² große Garten** bietet trotz der zentralen Lage einen geschützten und vielseitig nutzbaren Außenbereich.

Für die Beheizung stehen mehrere Systeme zur Verfügung: **Fernwärme, Ölheizung und Kachelofen**. Ein Teil der Fenster wurde bereits erneuert.

Das Haus befindet sich in einem altersgemäßen, sanierungsbedürftigen Zustand, verfügt jedoch über eine solide Grundsubstanz und bietet viel Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung. Ideal für Familien, Individualisten oder Käufer, die großzügigen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <9.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap