Charmantes Haus mit entzückendem Garten, Sauna, Wintergarten & großem Dachboden

Drohnenfoto: Haus Vorderansicht

Objektnummer: 5708

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Altlengbach
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,78 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	419,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 219,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	398.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

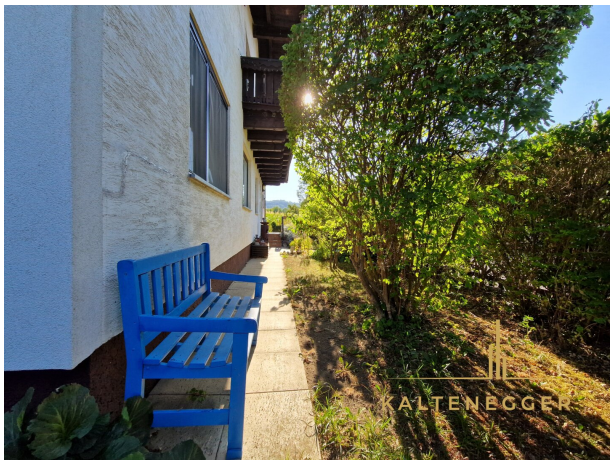
KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

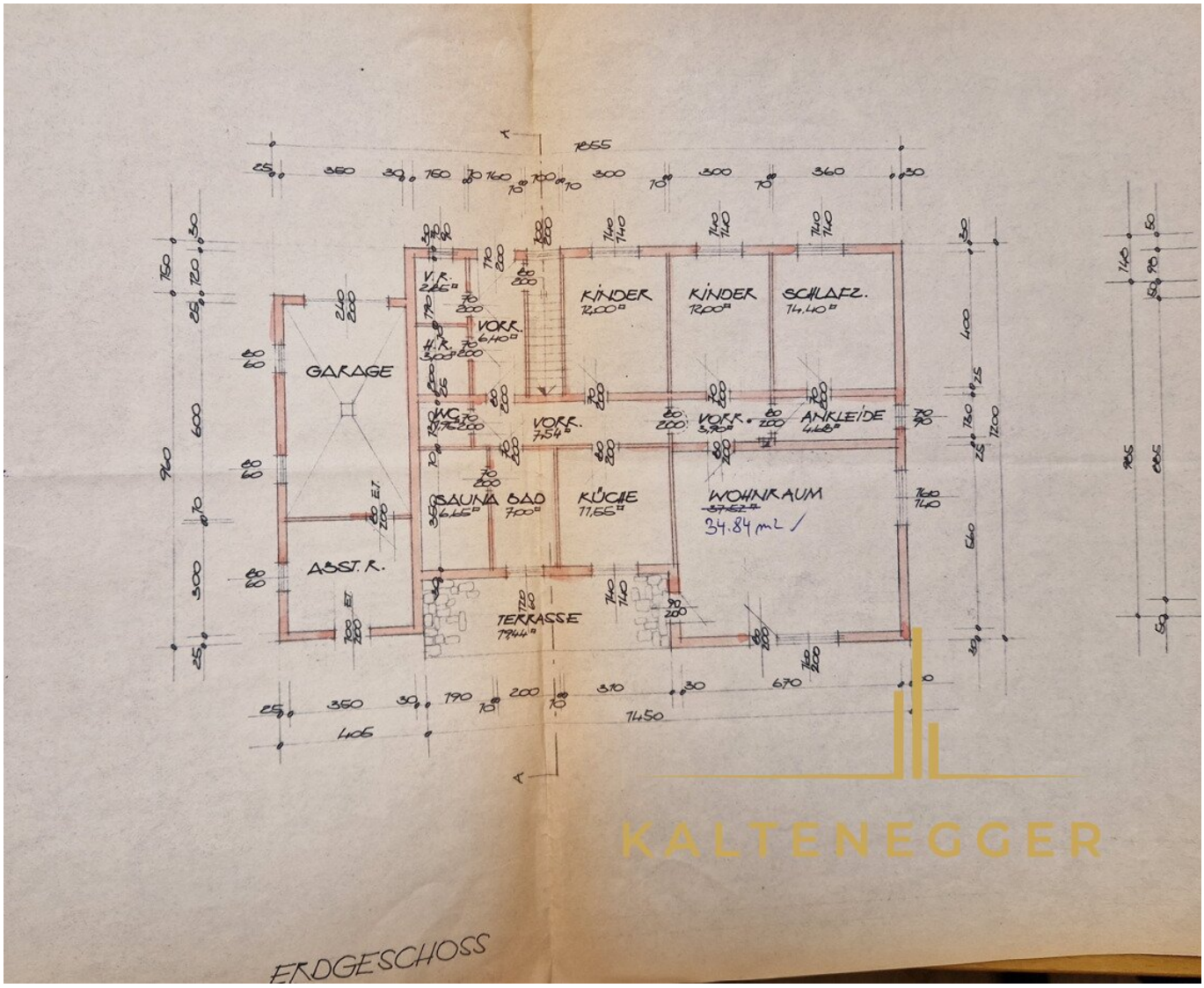

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER



KALTENEGGER

ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Altlengbach!

Das im Jahr **1976 in Ziegelmassivbauweise errichtete Haus** befindet sich in einer angenehmen Wohnlage. Hier genießen Sie einen wunderbaren Blick ins Grüne, viel Ruhe und eine angenehme Atmosphäre – ein idealer Ort für all jene, die dem hektischen Alltag entfliehen und trotzdem gut angebunden bleiben möchten.

Ein besonderes Highlight ist der **südlich ausgerichtete Garten mit der gemütlichen Gartenlaube**. Hier können Sie sonnige Stunden verbringen, mit Familie und Freunden grillen, Ihren eigenen Garten gestalten oder einfach die Ruhe und den Ausblick ins Grüne genießen.

Das Haus bietet **im Erdgeschoss 4 Zimmer** samt einen großzügigen Wohnbereich, einen **Wintergarten**, ein großes Badezimmer mit **Sauna**, eine Garage sowie einen **ausbaufähigen Dachboden**, der zusätzliches Potenzial für Ihre persönlichen Wohnideen bietet.

Ein Zuhause mit viel Potenzial

Raumaufteilung

Erdgeschoss: -Grundrissplan liegt bei, m²-Angaben weichen real etwas ab

- Vorraum
- Garderobe
- Heizraum
- WC
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC inklusive Sauna

- Küche
- Vorraum
- Wohnraum mit Ausgang auf den Wintergarten
- Wintergarten (im Einreichplan nicht vermerkt) mit Ausgang auf die Terrasse
- Ankleideraum
- Schlafzimmer
- Büro
- Zimmer

Die Wohnfläche beträgt ca. 143,78 m².

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Raumaufteilung ein angenehmes Wohngefühl.

Das Herzstück bildet der **Wohnbereich**. Hier findet sowohl eine gemütliche Wohnlandschaft, als auch ein großzügiger Essbereich Platz. Durch die Verbindung mit dem Wintergarten entsteht ein besonders schöner Wohnbereich mit viel Raum für gemeinsame Stunden.

Der zentrale Vorraum verbindet die einzelnen Wohnbereiche miteinander und sorgt für eine angenehme und praktische Raumaufteilung.

Die **vier Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Neben Schlaf- und Kinderzimmern lassen sich die Räume selbstverständlich auch als Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort nutzen.

Badezimmer mit privatem Wellnessbereich

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das **Badezimmer**. Neben **Dusche, Badewanne und WC** verfügt dieses über eine eigene **Sauna**. Damit steht Ihnen Ihr persönlicher

Wellnessbereich direkt im eigenen Zuhause zur Verfügung. Für zusätzlichen Komfort sorgt die **elektrische Fußbodenheizung**. Ein weiteres, separat gelegenes **WC** ergänzt die Sanitärbereiche und sorgt für eine Extraportion Komfort im Alltag.

Wintergarten – mehr Raum zum Wohlfühlen

Der im Jahr **1994 errichtete Wintergarten** ist eine wunderbare Ergänzung des Hauses. Durch seine besondere Lage entsteht ein fließender Übergang zwischen Wohnbereich, Terrasse und Garten. Eine **elektrische Fußbodenheizung, der Radiator oder der mit Gas betriebene Heizkörper** sorgen auch an kühleren Tagen für angenehme Temperaturen. Ob gemütliches Frühstück, entspannte Lesestunden oder ein gemeinsames Abendessen – der Wintergarten bietet Ihnen einen ganz besonderen Platz zum Leben und Genießen.

Südseitiger Garten mit Blick ins Grüne

Der Garten ist einer der großen Pluspunkte dieser Immobilie. Durch die **südliche Ausrichtung** können Sie viele Sonnenstunden genießen. Hier können Sie Ihren persönlichen Rückzugsort schaffen. Ob liebevoll angelegte Beete, Gemüse- und Kräuteranbau, eine gemütliche Sitzecke oder ein schöner Platz für die ganze Familie – der Garten bietet Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein vorhandener **Brunnen** bietet darüber hinaus eine interessante zusätzliche Möglichkeit für die Nutzung des Grundstücks. Lauschige Stunden können bei einem Gläschen Wein oder einem Spieleabend in der entzückend eingerichteten **Gartenlaube** verbracht werden, der Wohlfühlfaktor ist gegeben.

Garage & praktische Nebenflächen

Für Ihr Fahrzeug steht eine **Garage für einen PKW** zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein **Werkzeugraum**, der ausreichend Platz für Gartengeräte, Werkzeug und sonstige Utensilien bietet. Auch für weitere Fahrzeuge oder Besucher stehen **ausreichend Parkmöglichkeiten auf der Straße** zur Verfügung.

Ausbaufähiger Dachboden – zusätzliches Potenzial

Ein weiterer Pluspunkt ist der **ausbaufähige Dachboden**. Hier bietet sich Ihnen die Möglichkeit, zusätzlichen Raum ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu schaffen.

Ob großzügiges Homeoffice, Hobbyraum, Atelier, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich – mit einem entsprechenden Ausbau lässt sich hier wertvoller zusätzlicher Platz schaffen. Damit bietet das Haus nicht nur heute ein angenehmes Raumangebot, sondern auch **interessantes Entwicklungspotenzial für die Zukunft**.

Heizung & Energie

Das Haus wird mittels einer **Gasheizung mit Radiatoren** beheizt. Der **Kamin** im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme und Gemütlichkeit in den kälteren Monaten. Das Knistern des Feuers schafft romantische Stunden. Zusätzlich verfügt das Badezimmer, sowie der Wintergarten über eine **elektrische Fußbodenheizung**, die in diesen Bereichen für angenehme Wärme und zusätzlichen Komfort sorgt.

Energieausweis:

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **03.03.2036**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

F: HWB-ref,sk: **219** kWh/m²a; **D**: fGEE: **2,16**

Lage – Altlengbach

Altlengbach liegt im wunderschönen Wienerwald und bietet eine attraktive Kombination aus **Naturverbundenheit, Ruhe und guter Erreichbarkeit**.

Die unmittelbare Lage des Hauses **direkt neben einem Feld** macht die Immobilie besonders interessant für Menschen, die gerne im Grünen leben. Spaziergänge, ausgedehnte Wanderungen und Radtouren lassen sich hier wunderbar in den Alltag integrieren.

Gleichzeitig bietet die Gemeinde eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Die nahegelegene **A1 Westautobahn** ermöglicht eine gute Verbindung in Richtung Wien, St. Pölten und zu den umliegenden Gemeinden. Damit ist das Haus auch für Pendler interessant, die nach einem ruhigen Zuhause im Grünen suchen.

Die Kombination aus der naturnahen Lage und der guten Verkehrsanbindung macht Altlengbach zu einem beliebten Wohnstandort für all jene, die **ländliche Lebensqualität mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten**.

Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.

Ein Haus für Menschen mit individuellen Wohnträumen

Dieses Einfamilienhaus bietet eine besondere Kombination aus Ruhe, Natur, Privatsphäre und

Entwicklungsmöglichkeiten.

Genießen Sie den Morgenkaffee mit Blick ins Grüne, verbringen Sie sonnige Nachmittage im Garten, entspannen Sie in der eigenen Sauna oder machen Sie es sich im Wintergarten gemütlich. Hier können Sie ankommen, entspannen und gleichzeitig Ihre eigenen Ideen verwirklichen. Und wenn Sie noch mehr Platz benötigen, wartet im Dachboden bereits weiteres Potenzial auf seine Verwirklichung.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Nutzen Sie die Möglichkeit, dieses charmante Einfamilienhaus persönlich kennenzulernen und sich selbst von der angenehmen Lage und den vielfältigen Möglichkeiten zu überzeugen. Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung zeigen zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.