

**Modernes Kohlbacher Reihenhaushaus | schöner Garten |
ruhige Grünanlage | Terrasse, Balkon und Carport**



Objektnummer: 553

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8665 Langenwang
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,00 m²
Nutzfläche:	201,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	95,00 m²
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,52
Kaufpreis:	330.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.622,81 €
Betriebskosten:	180,06 €
Heizkosten:	99,63 €
USt.:	37,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

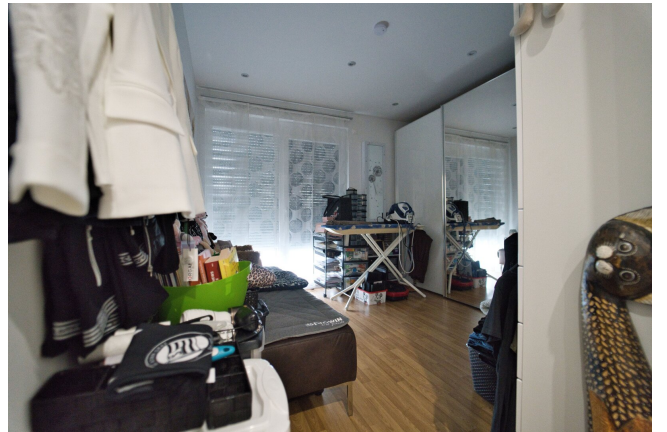
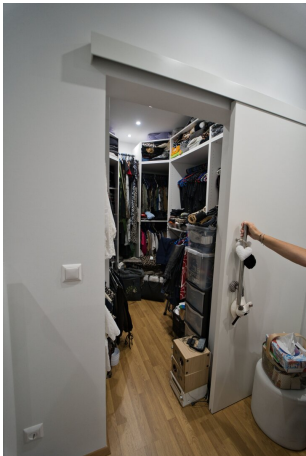
















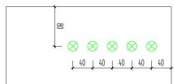
ANTENNENMAST

TECHNIKRUM

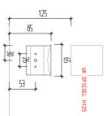
Einbautiefe: 90mm
Auschnitt: ☐ 77x77mm
Lichtfarbe: warmweiß, poliert
Lichtstrom: 100lm

KOMPLETTE WANDSITUATION NEU

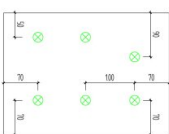
Skizze Deckenausbisse WC:



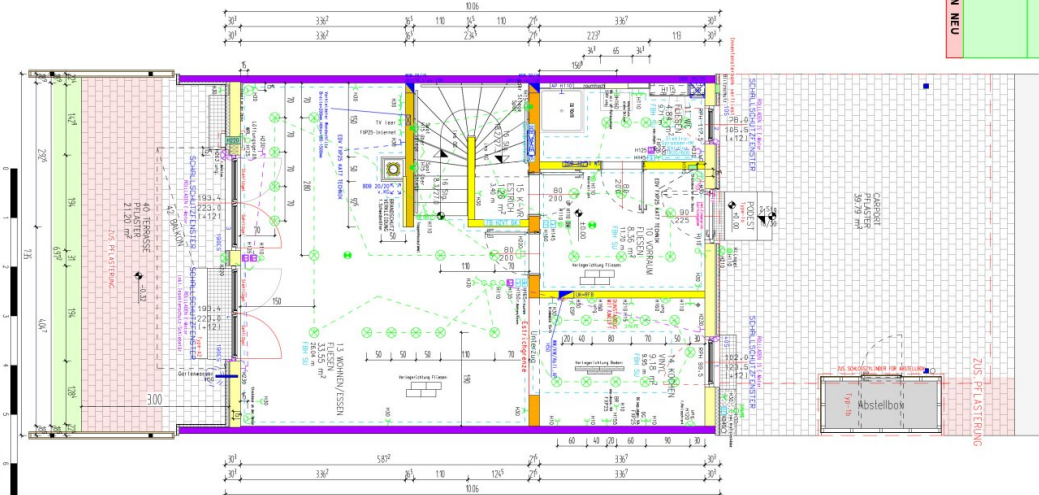
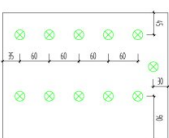
Skizze Anschluss Moschisch WC



Skizze Deckenauslässe Vorraum:



Skizze Deckenauslass Küche:



Maßstab 1:50

LEGENDE:

ausgestattet von: Herrn Schmied

KOHLBACHER
www.kohlbacher.at
LANGENWANG

BINDERWIESE-11

PROJEKTNUMMER:

HAUSTYP:

HAUS:
EINGESCHLOSSEN.

ERDGESCHOSS:

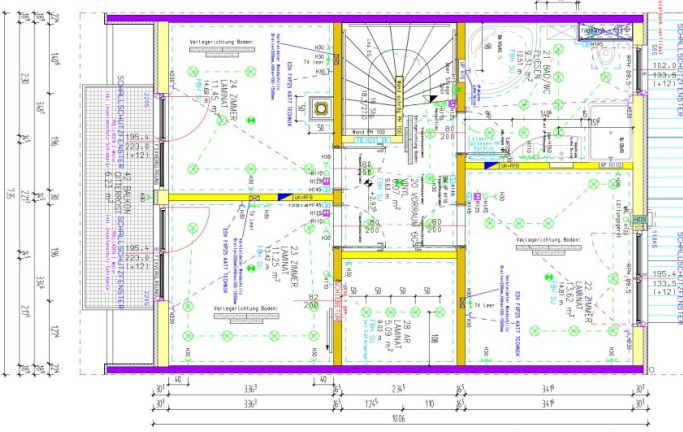
WOHNF LÄCHE:

Datum:

bereich ist daher unbe-

**ANTENNENMAST
+ 5 STK. KOAX-KABEL IN KELLER**

Maximize Decisions/Case (Std):



ausgestellt von: Herrn Schmid

 Auswertung  Versuchsleiter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter	 Auswertung  Versuchsleiter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter	 Auswertung  Versuchsleiter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter	 Auswertung  Versuchsleiter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter	 Auswertung  Versuchsleiter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter	 Auswertung  Versuchsleiter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter	 Auswertung  Versuchsleiter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter	 Auswertung  Versuchsleiter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter	 Auswertung  Versuchsleiter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter  Beobachter	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ACHTUNG: Herstellungsbedingte Abweichungen zum Planmaß sind unvermeidbar. Für sämtliche Erdballen oder sonstige Maßnahmen im Innen- und Außenbereich ist daher unbedingt das Naturmaß am

KOHLBACHER
www.kohlbacher.at
LANGENWANG

BINDER/IESE-II	356-2
PROJEKTNUMMER:	735
HAUSTYP:	H30
HAUS:	56, 79 m ²
OBERGESCHOSS:	113, 98 m ²
WOHNFLÄCHE:	
Datum:	11.01.2019

Maßstab 1:50

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zum KAUF an:

Modernes Kohlbacher Reihenhauses, Baujahr 2019 mit gutem Grundriss, sonnigem Garten und viel Wohnkomfort wird als Ertragsimmobilie oder zum Eigenbedarf angeboten!

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in Ihrer Ertragsimmobilie oder Eigenheim! Hier erwartet Sie ein hochwertiges Reihenhauses der Firma Kohlbacher. Sorgfältig geplant, modern ausgestattet und ruhig gelegen – ein Zuhause, das Wohnen, Freiraum und Familienleben harmonisch verbindet.

FACTBOX

- Holzriegelbauweise
- ca. 114 m² Wohnfläche (EG, OG)
- großer Wohnbereich ca. 34m² (EG)
- offene Küche mit Bosch-Geräten
- Badezimmer mit Dusche und WC im EG
- Dichtbetonkeller ca.60m² mit Technikraum, Abstellraum und Fitnessraum
- 3 weitere Zimmer im OG davon 2 Zimmer mit Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC im OG

- große und überdachte Terrasse ca. 21m² inkl. elektrischem Sonnenschutz
- 2 Autoabstellplätze mit Carport
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- gemauerter Ofen, gesetzt von Hafner Fa.Mock mit Kamineinsatz Fa.Hoxter
- Solaranlage für Warmwasser
- Eingangstür (Schlüssel bzw. Fingerprint)
- EDV-Verkabelung in allen Zimmern
- Vorbereitung für E-Auto Ladestation

ÜBER DAS HAUS

Dieses Reihenhaus mit Dichtbetonkeller und **Holzriegelbauweise** aus dem Jahr 2019 befindet sich in **ruhiger Lage** in **8665 Langenwang**. Auf zwei Ebenen und großem Keller bietet es **viel Platz** für die ganze Familie.

Hochwertige, strapazierfähige Vinylböden bzw. Keramikfliesen und eine **Fußbodenheizung** auf allen Ebenen (Fernwärme) sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Das Haus bietet 2,55 m hohe Räume, Spotbeleuchtung, Rollos elektrisch & Fliegengitter an allen Fenstern sowie eine PV-Anlage für Warmwasser auf dem Dach.

Begleiten Sie uns auf einem kleinen Rundgang:

- **ERDGESCHOSS:**

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den großzügigen **Vorraum**. Gleich rechter Hand befindet sich ein **Badezimmer mit WC**, mit Handwaschbecken und Fenster.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist der knapp **34 m² große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit zentral gelegenen Kamin**. Linker Hand befindet sich die **hochwertige Küche**, die bereits vollständig mit **Bosch-Geräten** ausgestattet ist.

Eine riesige Schiebetüre lässt viel Tageslicht herein und verbindet das Innere mit dem Außenbereich. Von hier aus geht es auf die ca. **21 m² große Terrasse** und weiter in den rund **95 m² großen, sonnigen Garten** – ideal zum Entspannen, Spielen oder Garteln.

Direkt vor dem Haus steht Ihnen ein **Carport** für **zwei Autoabstellplätze** zur Verfügung. Ein Anschluss für eine **E-Ladestation** (Wallbox) ist ebenfalls bereits vorhanden.

- **1. STOCK:**

Über die **Stiege** gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich **drei gut geschnittene Zimmer** mit 12 - 14 m², wobei 2 Zimmer einen direkten Zugang zum Balkon haben.

Ebenfalls verfügt eines der Zimmer über einen großzügigen **begehbaren Schrankraum**.

Das Geschoss punktet zudem mit einem modernen und **großzügigen Badezimmer** mit bodenebener Dusche, Eckbadewanne, WC und natürlich Fenster.

Das Haus ist seit 2019 **unbefristet vermietet** und der Mietertrag beläuft sich **derzeit auf ca.10.000,- € pro Jahr**, wobei die nächste Mieterhöhung wieder im Nov. 2026 in Kraft tritt und hier noch nicht berücksichtigt ist.

Da es sich hier aber um ein Objekt handelt, welches **nicht dem MRG (Mietrechtsgesetz) unterliegt**, hätten Sie natürlich die Möglichkeit, das Haus auch selber zu bewohnen.

Ob nun als Anlageform, mit den Vorteilen, dass Ihr **Kapital wertgesichert** ist und Sie eine **sehr attraktive Rendite** bekommen, oder Sie das Haus **kurzfristig bzw. langfristig einmal selber bewohnen** möchten, hier stehen Ihnen viele Optionen zur Auswahl.

BESICHTIGUNGEN ab Oktober möglich!

ZUR LAGE & ZUR INFRASTRUKTUR

Die Immobilie befindet sich in einer **angenehmen und gut etablierten Wohnlage in Langenwang** und bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Gastronomie, **Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheke und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs** befinden sich im Ort und sind bequem erreichbar.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Langenwang bietet regelmäßige Zugverbindungen, über Mürzzuschlag bestehen weitere Verbindungen Richtung Wien und Graz. Die nahegelegene **S6** sorgt zudem für eine schnelle Anbindung mit dem Auto.

Entfernungen: Mürzzuschlag ca. 7 km | Wiener Neustadt ca. 60 km | Graz ca. 88 km | Wien ca. 112 km.

Eine attraktive Wohnlage für Familien, Pendler und alle, die eine hohe Lebensqualität mit hervorragender Infrastruktur und guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

**unter martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter
0676/6213393 zur Verfügung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap