

Liebevoll saniertes Einfamilienhaus | Absolute Ruhelage | Schöpfli- & Laabental-Blick



Luftbild

Objektnummer: 95551

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Altengbach
Baujahr:	1994
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	79,35 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



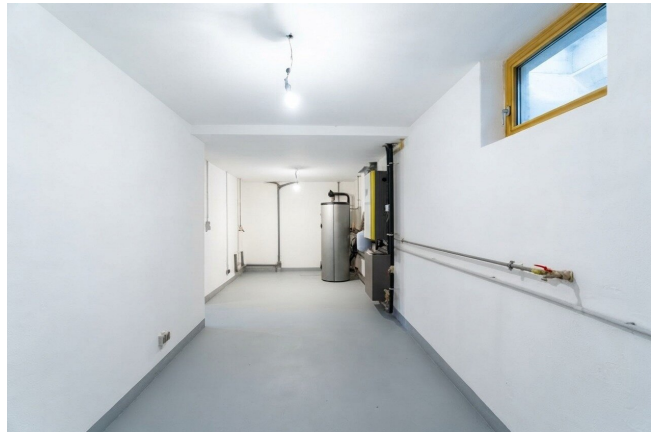
Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien



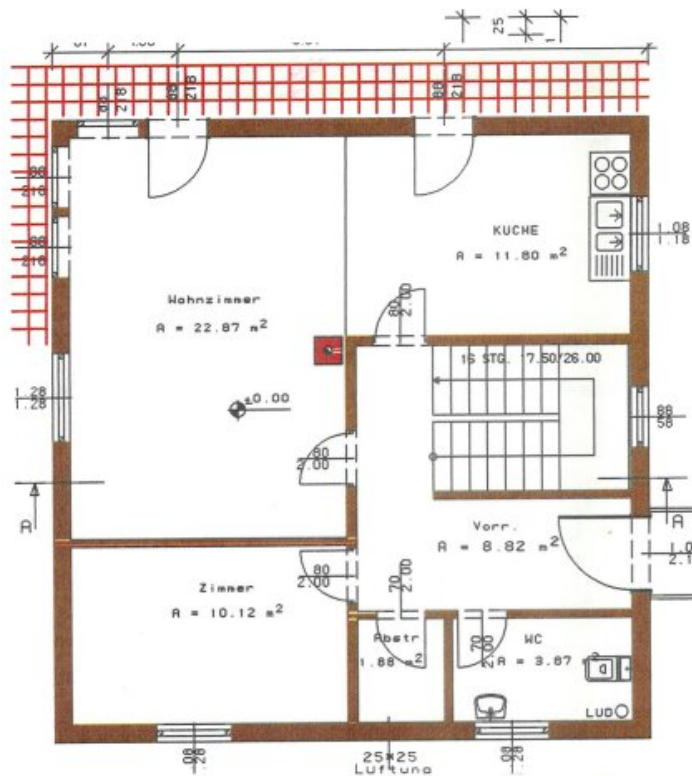




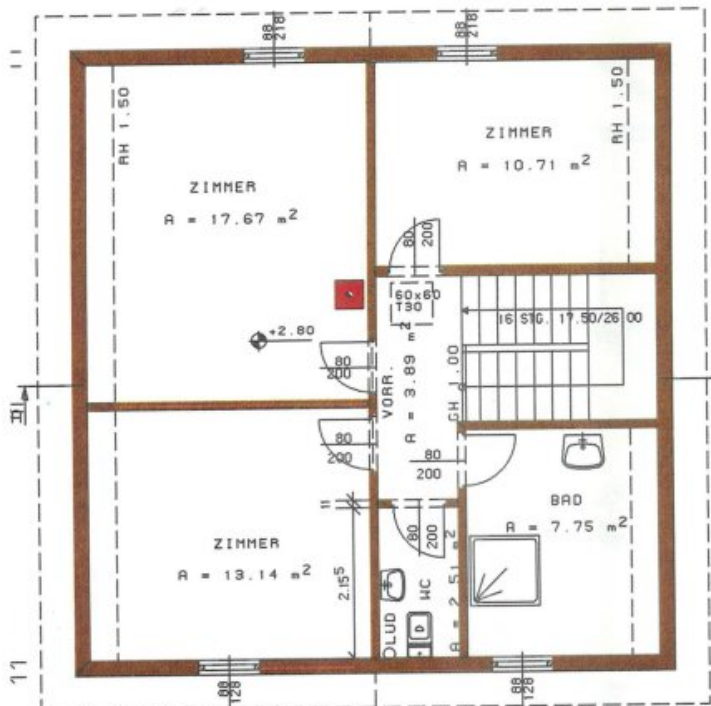




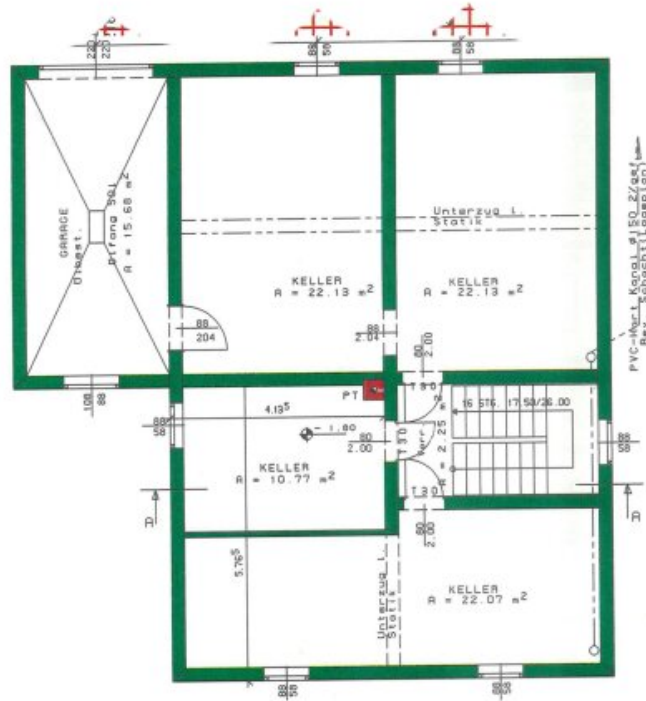
Erdgeschoß



Dachgeschoß



Keller



Objektbeschreibung

Dieses ursprünglich 1994 errichtete Einfamilienhaus wurde 2026 umfassend saniert und bietet auf drei Ebenen viel Platz für die ganze Familie. Das Erdgeschoß verfügt über einen Vorraum, ein Badezimmer mit Dusche, Fenster und WC, einen Abstellraum, ein weiteres Zimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse. Die direkt angeschlossene offene Küche verfügt bereits über vorbereitete Anschlüsse und kann individuell gestaltet werden.

Im Obergeschoß befinden sich drei Zimmer, davon zwei südlich ausgerichtet mit wunderschönem Ausblick, sowie ein Badezimmer mit Eckbadewanne, zwei Waschbecken und Fenster. Ein separates WC mit Handwaschbecken ergänzt diese Ebene.

Das Haus ist vollunterkellert und verfügt über einen Vorraum, einen Technikraum mit der Heizungstechnik sowie drei weitere geräumige Kellerräume. Eine Garage mit automatischem Tor bietet zusätzlichen Komfort, wobei man trockenen Fußes direkt von der Garage in das Haus gelangt.

Im Zuge der Sanierung 2026 wurden unter anderem eine Fußbodenheizung, neue Estriche und geölte Weitzer-Parkettböden eingebaut, die Elektrik überarbeitet, eine Wärmepumpe installiert, die Badezimmer erneuert sowie Terrasse, Terrassengeländer, Garage und Außenbereiche überarbeitet.

Die Immobilie befindet sich in naturnaher Lage in Altlenzbach im Wienerwald und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Altlenzbach und der näheren Umgebung. Über die A1 Westautobahn besteht eine gute Verkehrsanbindung. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Region über Eichgraben-Altlenzbach und die dortigen Bahn- und Busverbindungen gut erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap