Garten, Balkon, Riesenkeller und viel Potenzial!



Wohnzimmer

Objektnummer: 5219

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	100,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 173,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	204,26 €

Ihr Ansprechpartner



Karl Popp

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































Objektbeschreibung

Perfekt für Familie oder Homeoffice

Objektbeschreibung:

Diese attraktive Wohnung in einem ruhigen Zweifamilienhaus bietet auf zwei Etagen plus ausgebautem Kellergeschoss ein außergewöhnlich vielseitiges Raumangebot. Die solide Bausubstanz und die gute, gefragte Lage machen dieses Objekt zu einem echten Juwel für alle, die Platz, Freiheit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Raumaufteilung & Schnitt:

- **Erdgeschoss (EG):** Hier befindet sich ein helles Büro- oder Gästezimmer, das sich perfekt für die eigenständige Arbeit im Homeoffice oder als Rückzugsort für Gäste eignet. Von hier aus gelangen Sie direkt in den etwa 100 m² großen Garten – eine grüne Oase, die besonders für Familien mit Kindern oder Hobbygärtner ein Traum ist.

- **Obergeschoss (OG):** Das Herz des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit stattlichen **41 m²** Wohnfläche. Von hier aus betreten Sie den nach Osten ausgerichteten **10 m² großen Balkon** – der ideale Ort für den entspannten Sonnenmorgenkaffee oder den abendlichen Ausklang bei der aufgehenden Sonne. Ergänzt wird dieses Niveau durch zwei weitere Zimmer, eine geräumige Küche sowie ein Badezimmer und ein separates WC, die für Wohnkomfort sorgen.

Keller & Stauraum:

Ein besonderes Highlight ist der Kellerbereich. Hier erwarten Sie nicht nur dunkle Abstellräume, sondern **Tageslichtkeller** – helle, freundliche Räume, die sich hervorragend als zusätzliche Vorratskammern, Hobbyräume oder als großzügiger Stauraum für Ihre persönlichen Schätze eignen.

Außenanlagen & Garage:

- **Garten:** Knapp 100 m² Gartenfläche, die viel Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern bieten.

- **Balkon:** 10 m², Ostausrichtung – perfekt für die erste Morgensonne.

- **Garage:** Eine besonders großzügige Garage bietet nicht nur Ihrem Fahrzeug sicheren Unterschlupf, sondern gibt auch reichlich Platz für Fahrräder, Werkzeug oder zusätzliches Equipment.

Zustand & Potenzial:

Die Immobilie überzeugt durch eine **gute Bausubstanz**. Es stehen jedoch noch einige Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. Dies ist eine hervorragende Gelegenheit für alle, die ihr neues Zuhause nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten möchten – ob moderne Farbkonzepte, neue Böden oder eine zeitgemäße Küche, hier können Sie Ihre Handschrift hinterlassen. Um die Fassade zu dämmen, wird gerade eine Reparaturrücklage (€ 387,77/Monat) angespart, die Kosten entfallen nach der Dämmung wieder.

Ihre Zielgruppe & Nutzungsmöglichkeiten:

Dieses Haus ist wie geschaffen für:

- **Familien mit viel Platzbedarf**, die Kindern ihre eigenen Rückzugsorte bieten möchten und gleichzeitig einen großen Garten zum Toben schätzen.

- **Berufstätige und Selbstständige**, die **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** vereinen möchten – das großzügige EG-Büro ermöglicht eine professionelle Arbeitsatmosphäre, ohne den privaten Wohnbereich im OG zu stören.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – dieses Haus bietet Raum für Ihre Träume!

Rufen Sie jetzt an und vereinbaren Sie Ihren exklusiven Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <1.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap