Am Waldrand – Exklusives Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in Langkampfen



Objektnummer: 3756/716

Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6336 Langkampfen
Baujahr:	1988
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	141,00 m²
Nutzfläche:	90,00 m²
Lagerfläche:	20,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,09
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
Heizkosten:	280,00 €
Sonstige Kosten:	59,00 €

Provisionsangabe:

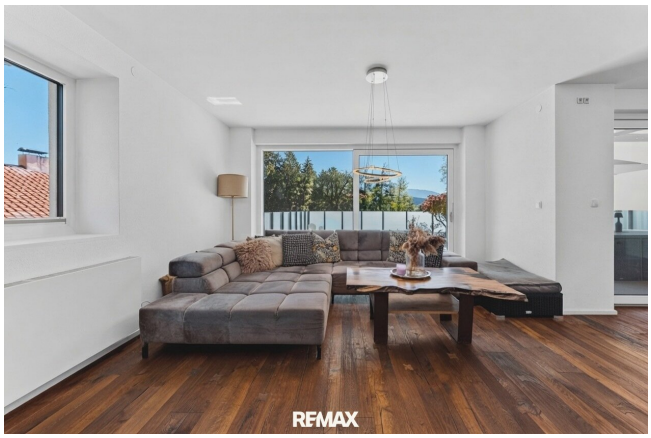
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

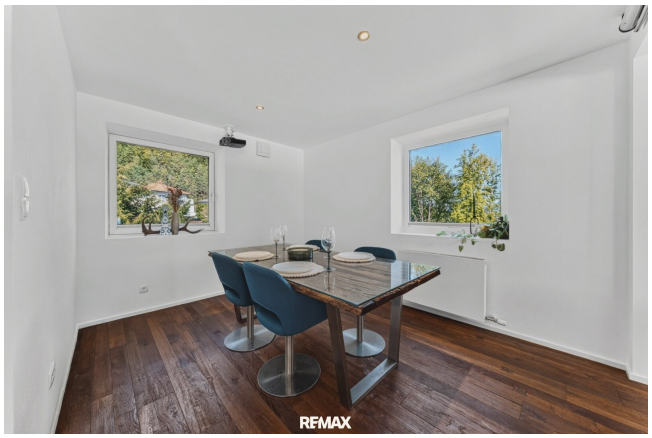


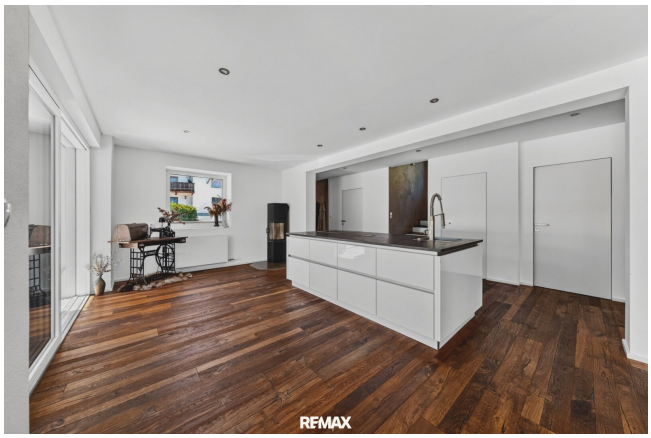

RE/MAX

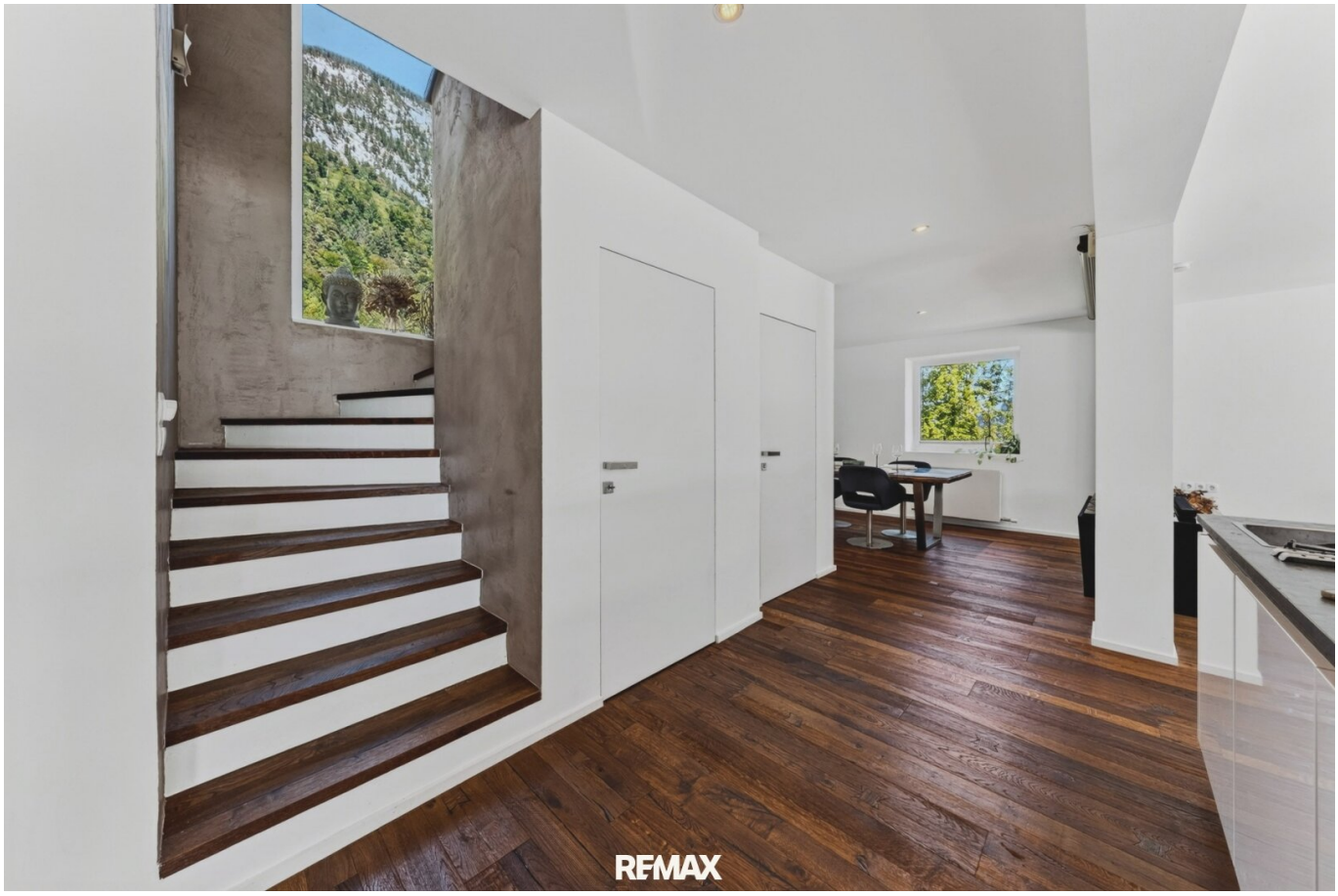

RE/MAX

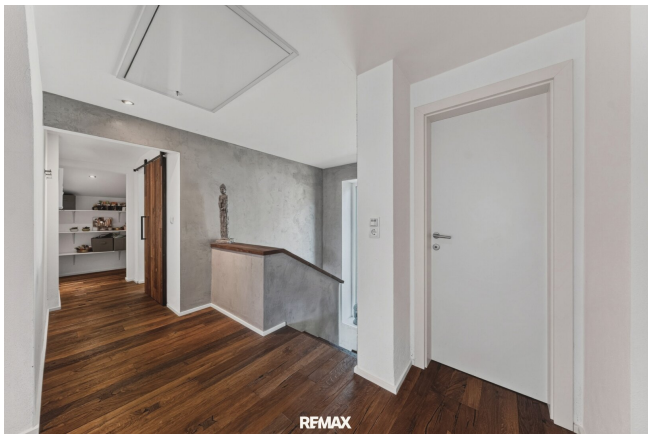

RE/MAX

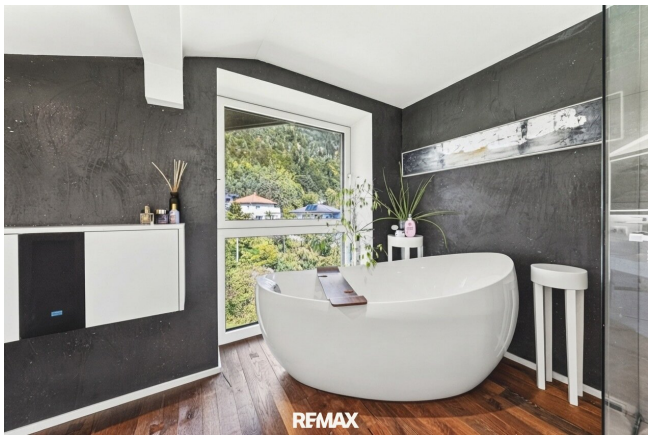

RE/MAX


RE/MAX

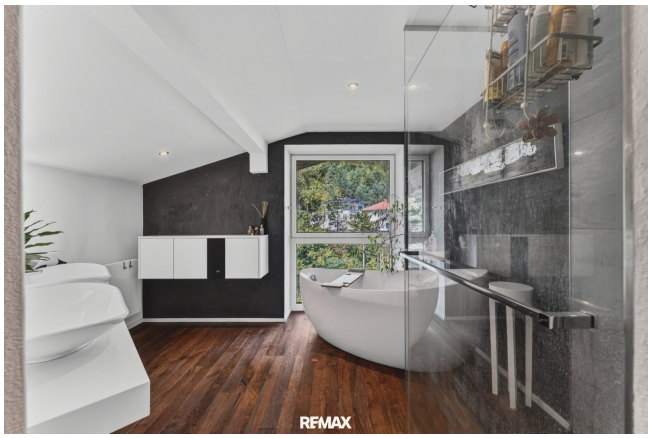

RE/MAX

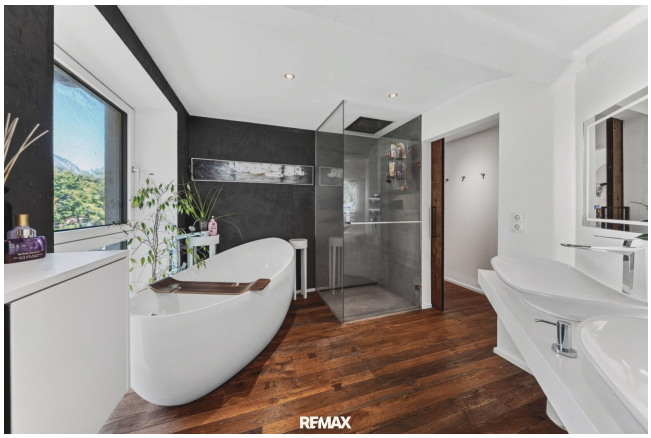

RE/MAX


RE/MAX

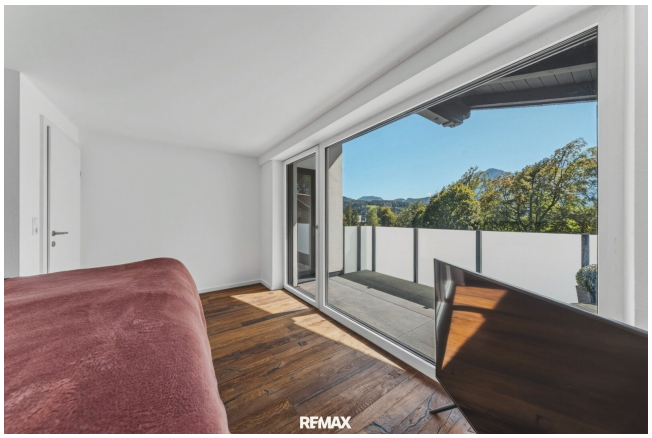

RE/MAX

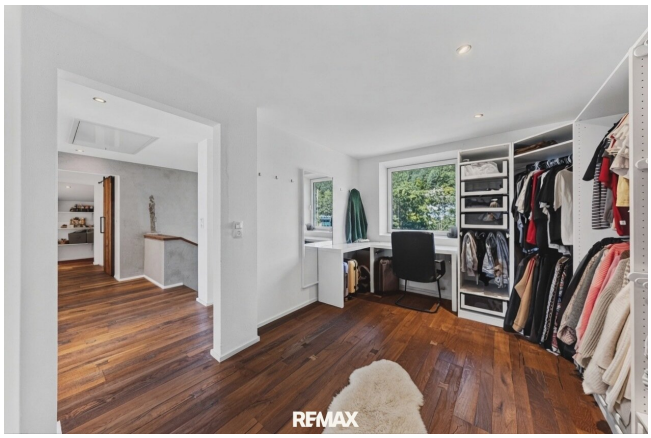

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

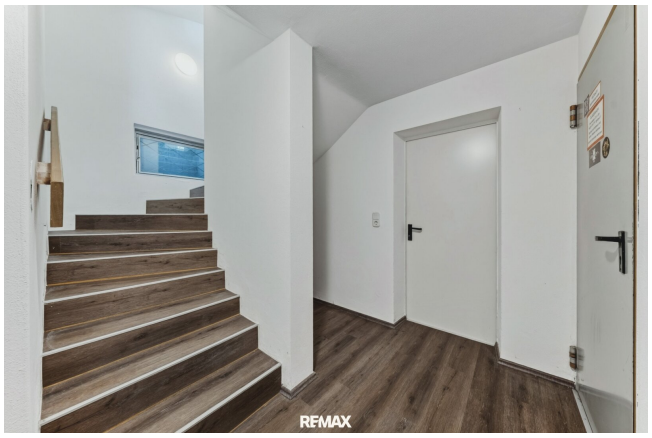

RE/MAX











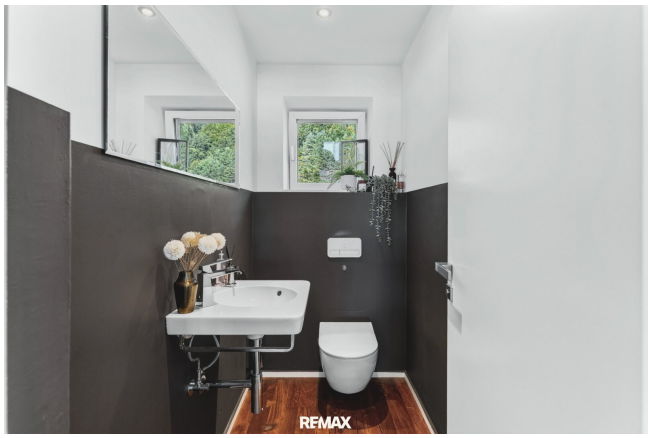


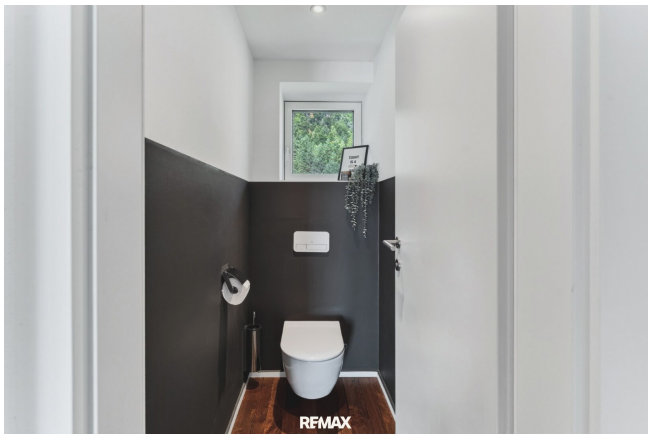

RE/MAX


Hoval
RE/MAX


RE/MAX













Objektbeschreibung

Am Waldrand – Exklusives Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in Langkampfen

Eingebettet in eine idyllische, naturnahe Umgebung und unmittelbar an den angrenzenden Wald gelegen, präsentiert sich dieses besondere Einfamilienhaus als Rückzugsort für all jene, die Ruhe, Privatsphäre und gehobenen Wohnkomfort zu schätzen wissen. In sonniger Lage von Langkampfen, zwischen Kufstein und Wörgl, verbindet diese Immobilie modernes Wohnen mit einem außergewöhnlichen Naturerlebnis.

Der direkt angrenzende Wald ist unbebaut und darf nicht bebaut werden. Dadurch werden der freie Blick ins Grüne, das Gefühl von Weite und die besondere Privatsphäre dieser Liegenschaft unterstrichen. Direkt vor der Haustüre eröffnen sich Möglichkeiten für Spaziergänge und Wanderungen in der umliegenden Natur. Ein herrliches Bergpanorama rundet das außergewöhnliche Wohnambiente ab.

Auf rund 141 m² Wohnfläche und einem ca. 494 m² großen Grundstück bietet das im Jahr 1988 errichtete und 2017 umfassend kernsanierte Haus ein stilvolles und modernes Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und moderne technische Ausstattung schaffen eine harmonische Verbindung aus Funktionalität und Wohnqualität.

Erdgeschoss – Großzügiges Wohnen mit direktem Zugang ins Grüne

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Edler Echtholzboden, großzügige Fensterflächen und ein Kamin verleihen dem Raum eine warme und elegante Atmosphäre. Besonders an kühleren Tagen sorgt der Kamin für ein behagliches Wohngefühl.

Die Fenster und Schiebetüren sind mit Fliegengittern sowie Raffstore-Rollläden ausgestattet, die eine flexible Beschattung und vollständige Abdunkelung der Räumlichkeiten ermöglichen.

Der großzügige Eingangsbereich empfängt Bewohner und Gäste mit einer praktischen Umkleidemöglichkeit und einem geräumigen Abstellraum. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die ca. 60 m² große Terrasse, die den Innenbereich harmonisch ins Freie erweitert. Eine integrierte Feuerstelle, ein Heizstrahler und eine zusätzliche Markise schaffen ideale Voraussetzungen, um den Außenbereich zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten zu genießen. Ob entspannte Stunden im Grünen, gesellige Abende mit Freunden oder ein Frühstück mit Blick auf die Natur – hier wird die

unmittelbare Nähe zum Wald zum besonderen Erlebnis.

Obergeschoss – Privater Rückzugsort mit hochwertiger Ausstattung

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Ankleidezimmer, das viel Stauraum und zusätzlichen Komfort bietet.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer Designwanne, einem Doppelwaschtisch und einer begehbaren Regendusche. Keramische Ausstattung von Villeroy & Boch und Armaturen von Grohe unterstreichen den gehobenen Anspruch der Immobilie. Ein separates WC sowie eine zusätzliche Nische mit weiterem Stauraum ergänzen das Raumangebot.

Eine weitere Terrasse mit komfortablem Outdoor-Loungebett bietet einen privaten Platz zum Entspannen und Verweilen. Hier lässt sich die Ruhe der Umgebung besonders genießen. Im Dachboden befindet sich zusätzlich weiterer Stauraum.

Kellergeschoss – Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Ausbaupotenzial

Das Kellergeschoss eröffnet mit vier Räumen und einer Gesamtfläche von rund 70,1 m² attraktive Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ob als Stauraum, Hobbybereich, Werkstatt oder für persönliche Projekte – die großzügigen Flächen bieten zahlreiche Optionen.

Aufgrund der Hanglage besteht darüber hinaus Potenzial, die vorhandenen Flächen gegebenenfalls zu einer Einliegerwohnung auszubauen. Die konkrete Umsetzung ist von den baulichen und behördlichen Voraussetzungen abhängig.

Außenbereich, Garage und Parkmöglichkeiten

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Tor sowie mindestens drei zusätzliche Parkmöglichkeiten im Außenbereich. Die Garage bietet die Möglichkeit, eine Ladestation für ein Elektrofahrzeug zu installieren. Darüber hinaus besteht die Option, die Garage zu einer Doppelgarage zu erweitern.

Ein ca. 20 m² großer Geräteschuppen im Garten bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Werkzeuge und weitere Utensilien. Beheizt wird die Immobilie mittels Zentralheizung auf Ölbasis.

Umfangreiche Ausstattung inklusive

Aufgrund einer geplanten Auswanderung wird die Immobilie verkauft. Dadurch ergibt sich für

zukünftige Eigentümer eine besondere Gelegenheit: Neben dem Haus können zahlreiche Haushaltsgeräte, Werkzeuge und praktische Ausstattungsgegenstände übernommen werden, die bereits im Kaufpreis inkludiert sind.

Dazu zählen unter anderem ein Thermomix, Makita-Werkzeug, Geräte für die Gartenpflege von Makita sowie weitere nützliche Haushalts- und Gebrauchsgegenstände. Das umfangreiche Ausstattungspaket ermöglicht einen besonders unkomplizierten Start im neuen Zuhause und bietet einen zusätzlichen Mehrwert für Käufer, die ein weitgehend ausgestattetes Haus übernehmen möchten.

Die genaue Zusammenstellung der inkludierten Gegenstände kann im Rahmen einer Besichtigung näher erläutert werden.

Lage – Naturverbundenheit und gute Infrastruktur

Die Lage in Langkampfen vereint naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Die Städte Kufstein und Wörgl sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch die gute Verkehrsanbindung über die Autobahn sowie die Zug- und Busverbindungen bieten Vorteile für Berufspendler und Familien. Gleichzeitig genießen die Bewohner die besondere Ruhe einer direkten Waldlage und die Möglichkeit, Freizeitaktivitäten unmittelbar vor der Haustüre zu beginnen.

Ein Zuhause mit besonderem Charakter

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine unmittelbare Waldlage, die besondere Ruhe und Privatsphäre, hochwertige Ausstattungsdetails und vielseitige Erweiterungsmöglichkeiten. Vom Echtholzboden und Kamin im Wohnbereich über die großzügigen Terrassen mit Feuerstelle bis hin zur modernen technischen Ausstattung wurde ein Wohnumfeld geschaffen, das Komfort und Naturverbundenheit harmonisch miteinander verbindet.

Die inkludierte Ausstattung aufgrund der geplanten Auswanderung stellt einen zusätzlichen Vorteil dar und macht dieses Angebot besonders interessant für alle, die ein komfortables Zuhause mit zahlreichen Extras suchen.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – mit viel Raum zum Leben, Entspannen und Genießen, direkt am Waldrand und fernab vom Trubel des Alltags.

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 <1.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap