

**Charmantes Einfamilienhaus mit 170 m² Wohnfläche in
Langenschönbichl**



Objektnummer: 1250

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3442 Langenschönbichl
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	6,50
Heizwärmebedarf:	38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,90
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



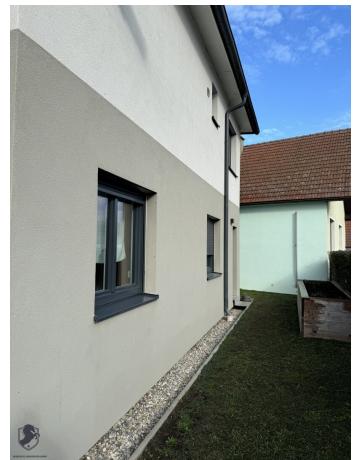
Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

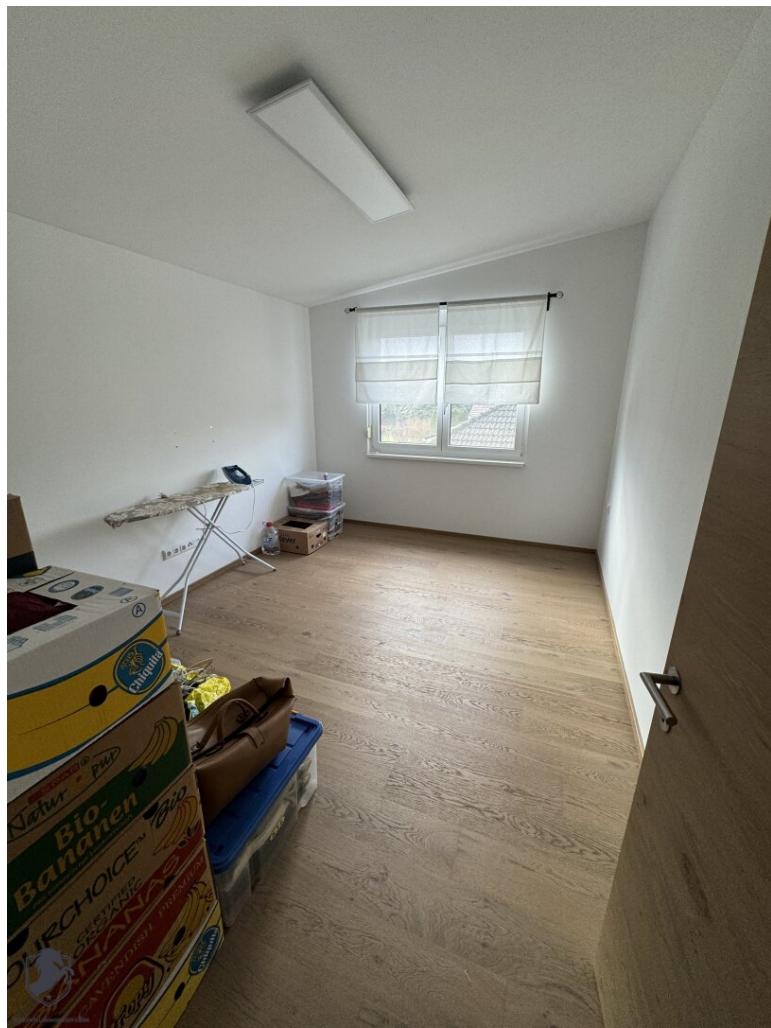
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

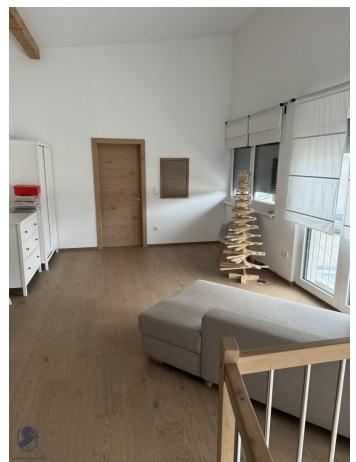
ermin zur

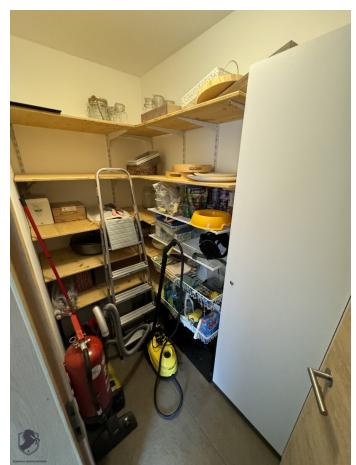


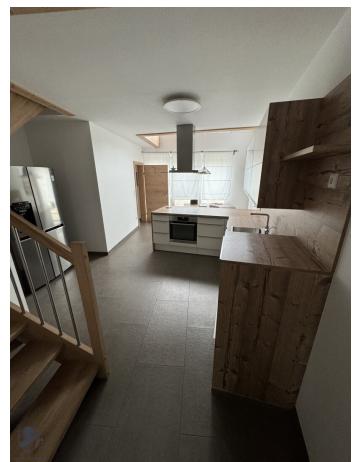
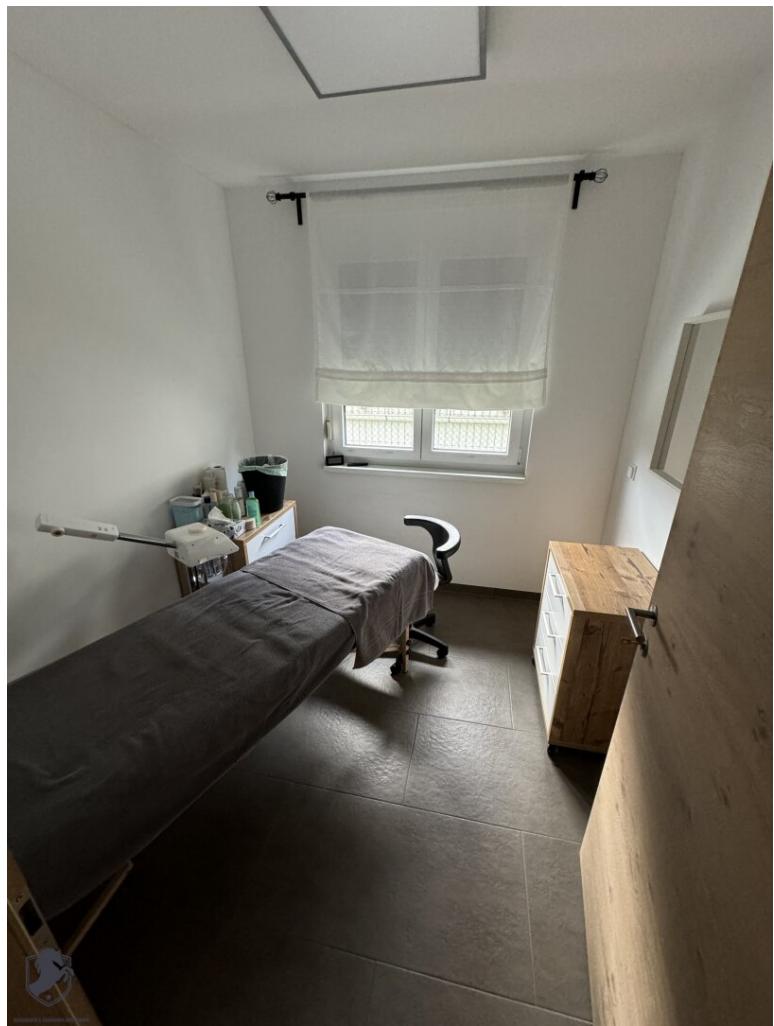


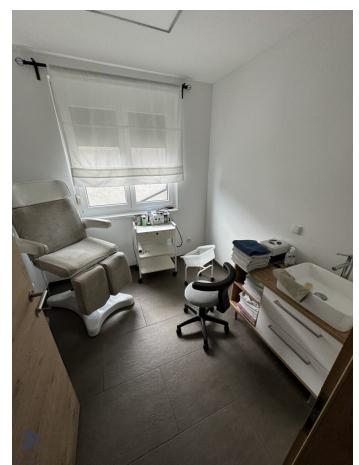














Westansicht 1:100

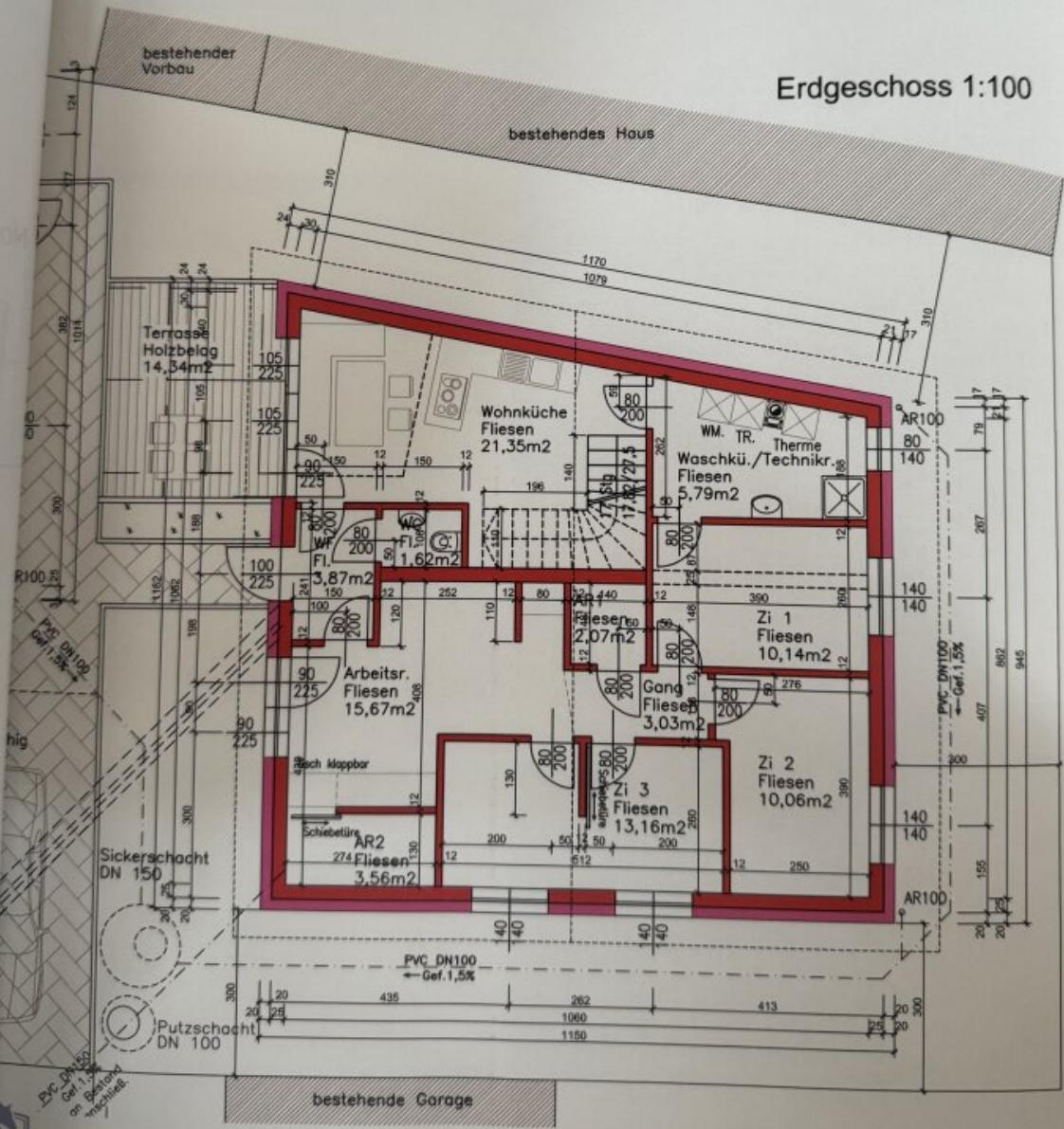
Übersichtslageplan 1:500

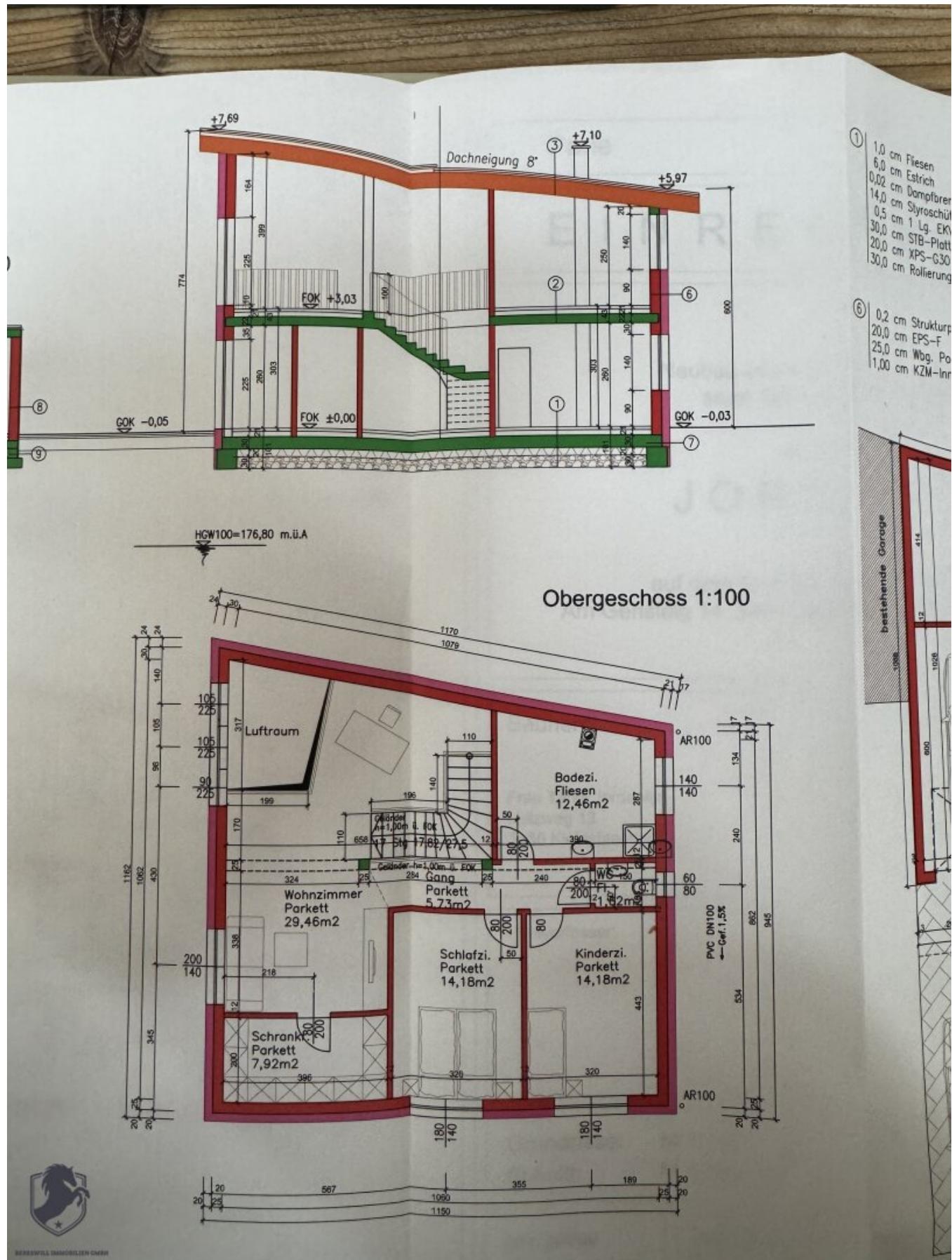


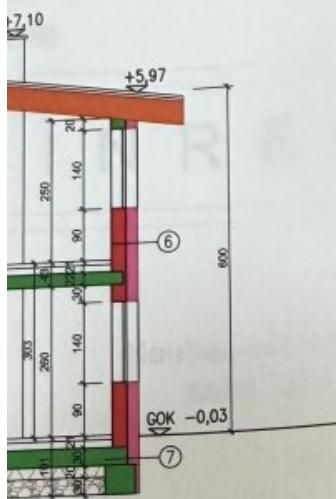
1,0 cm Parkett	③	- cm Blechdeckung	④	6,0 cm Estrich versiegelt	⑤	5,0 cm Bekiesung
3,0 cm Estrich		2,4 cm Vollschalung		10,0 cm XPS-G 30		5,0 cm XPS-G30
0,2 cm Dampfbremse		40,0 cm Brettbinder		20,0 cm STB-Platte		1,00 cm 2lg EKV-5
1,0 cm Styrschüttung		36,00 cm dzw. WD-Filz		25,0 cm Rollierung		20,0 cm STB-Decke
2,0 cm STB-Platte		- cm Dampfsperre				
0,1 cm Spachtelung		2,50 cm 2 lg GK-Platten				
		0,1 cm Spachtelung				

⑦ 20,0 cm XPS-G30
50,0 cm Betonfund.
⑧ 0,2 cm Strukturputz
5,0 cm EPS-F
25,0 cm Wbg. Porotherm 25 N+F
1,00 cm KZM-Innenputz
⑨ 5,0 cm XPS-G30
25,0 cm Schalstein SS25

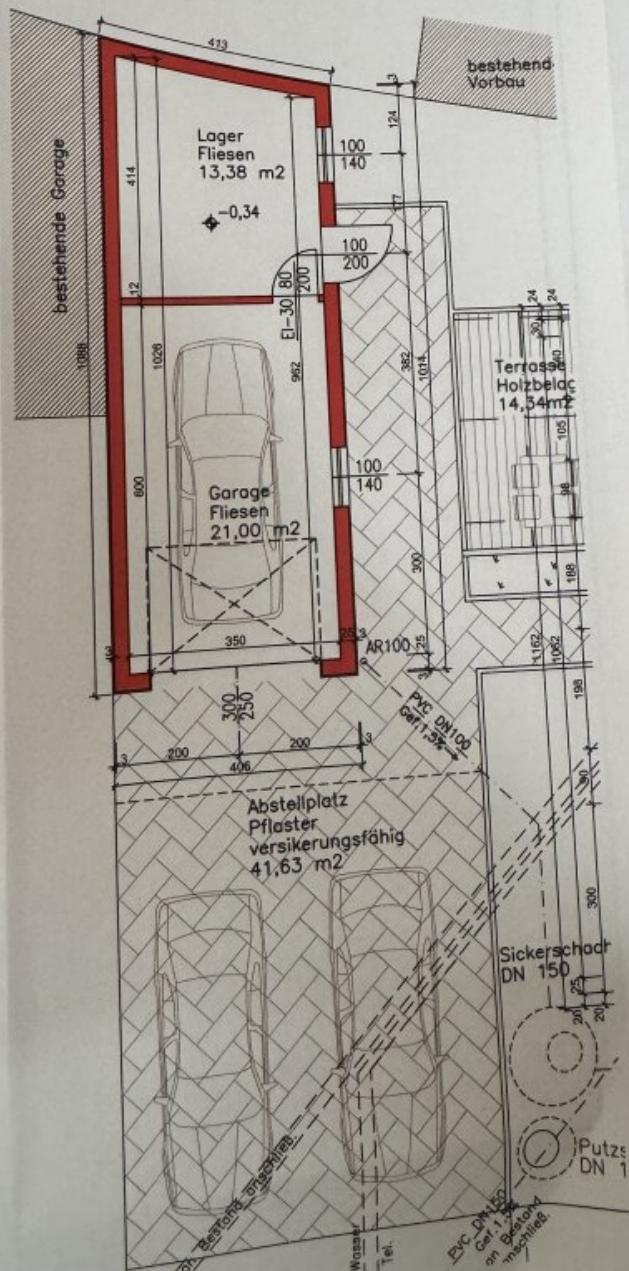
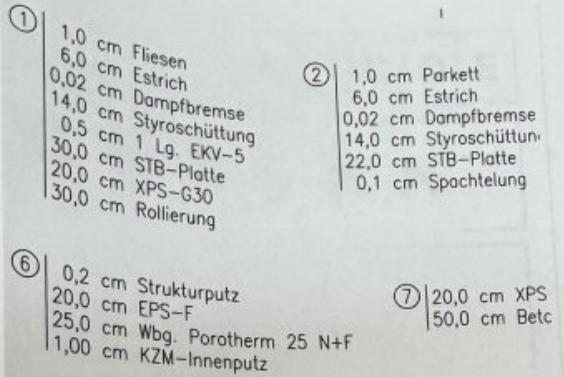
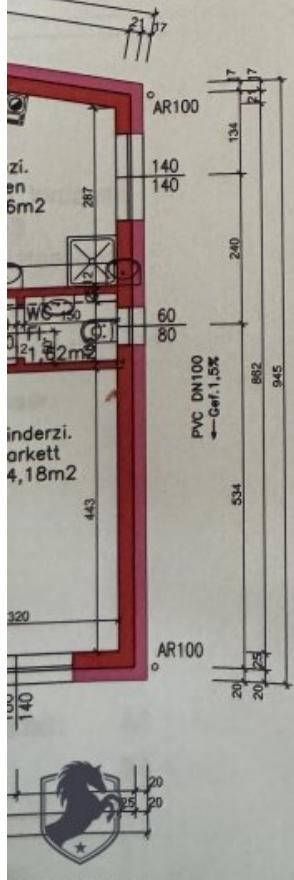
Erdgeschoss 1:100







Ergeschoss 1:100



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **3442 Langenschönbichl** – einem gepflegten Einfamilienhaus, das Wohnkomfort, Großzügigkeit und eine familienfreundliche Lage perfekt vereint.

Auf rund **170 m² Wohnfläche** verteilen sich **6 gut geschnittene Zimmer**, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte. Das Haus wurde laufend gepflegt und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Die hochwertige Ausstattung überzeugt durch eine harmonische Kombination aus **Fliesen- und Parkettböden** sowie einer **komfortablen Fußbodenheizung**, die in allen Räumen für angenehme Wärme sorgt. Herzstück des Hauses ist die **offene Wohnküche mit moderner Einbauküche** – ein einladender Treffpunkt für Familie und Freunde.

Das **helle Badezimmer mit Fenster und Dusche** bietet einen angenehmen Rückzugsort zum Entspannen.

Eine **Garage** sorgt nicht nur für einen sicheren Stellplatz, sondern bietet zusätzlich praktischen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Werkzeuge.

Auch die **Lage** überzeugt: Langenschönbichl punktet mit ruhigem, ländlichem Flair bei gleichzeitig **guter Verkehrsanbindung**. Busverbindungen ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Städte – ideal für Pendler und Familien.

Der **Kaufpreis von € 550.000,–** macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition in Lebensqualität und Zukunft.

? **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Zuhause in Langenschönbichl.

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.