

**Rarität, Charakter, unendliche  
Möglichkeiten, Pool, Teich, Garage, Einliegerwohnung**



Wohnkueche2

**Objektnummer: 1858/10114**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3033 Altengbach
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	245,84 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Vajk**

Amadeus Immobilien GmbH  
Bergmillergasse 3 / 3  
1140 Wien

H +43 676 / 7282020

























**Nebengebäude Terrasse**



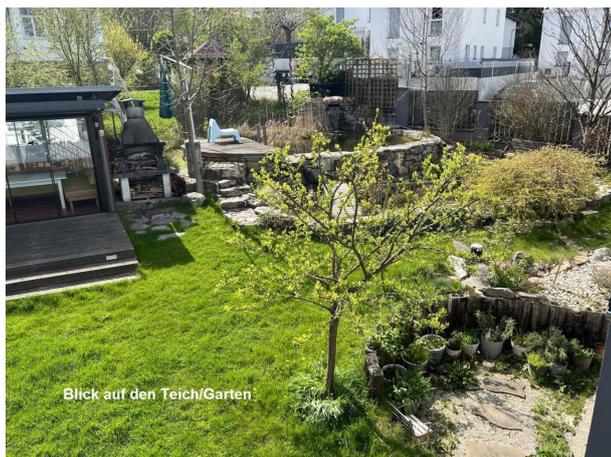
**Nebengebäude Terrasse**



**Ausblick Nebengebäude Terrasse**



Blick in den Garten von der Terrasse des Nebengebäudes



Blick auf den Teich/Garten





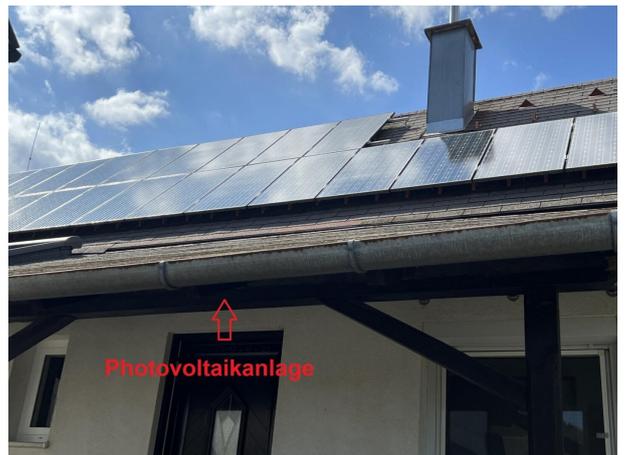




**Abstellraum/Partyraum/Fahrrad- oder Motorradraum  
oder viele andere Möglichkeiten**



**Abstellraum/Partyraum.....**



**Photovoltaikanlage**





Sommmerküche



Sommmerküche/Pool



Sommmerküche





**Sommerküche**



**Blick auf Haupthaus und Nebengebäude**



**Blick auf Sommerküche/Haupthaus/Nebengebäude**



Teich



Teich/Haupthaus/Nebengebäude



Teich/Haupthaus



Teich



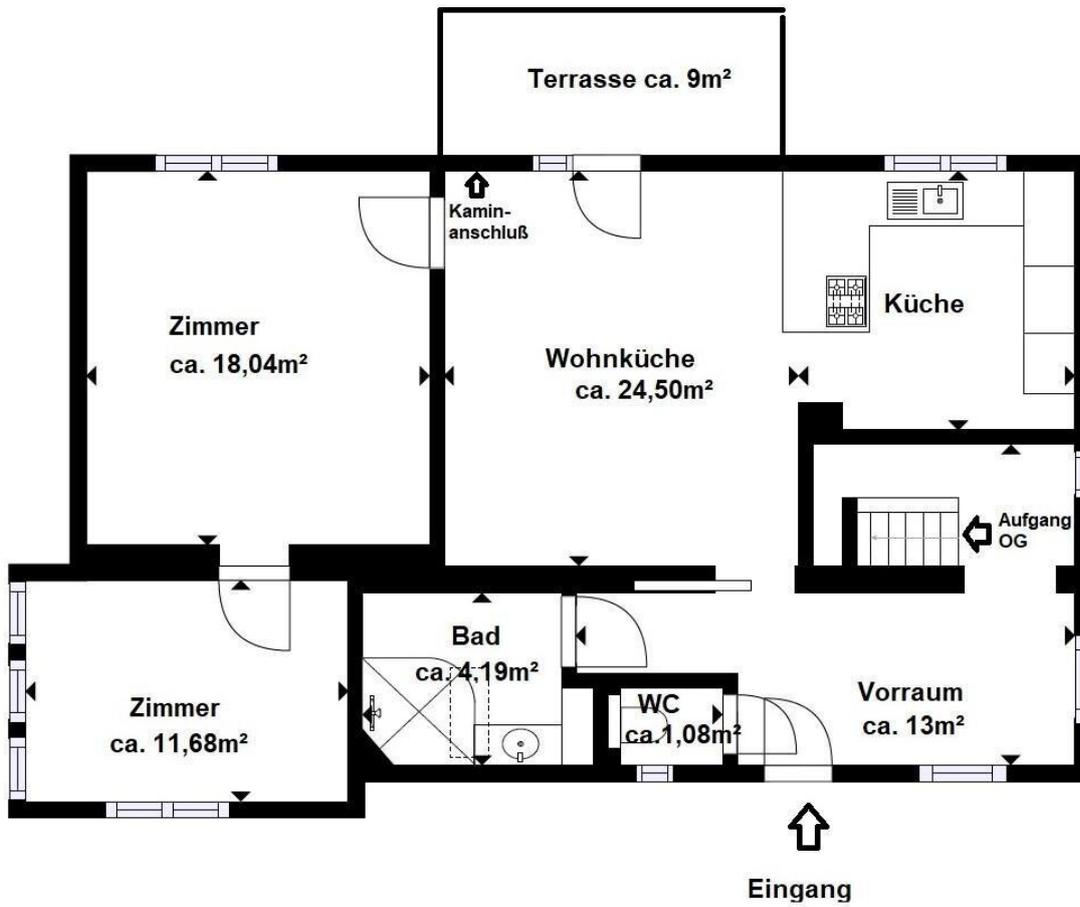
Teich mit Wasserfall

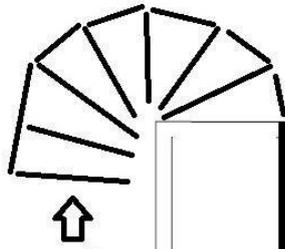


Nebengebäude Eingang



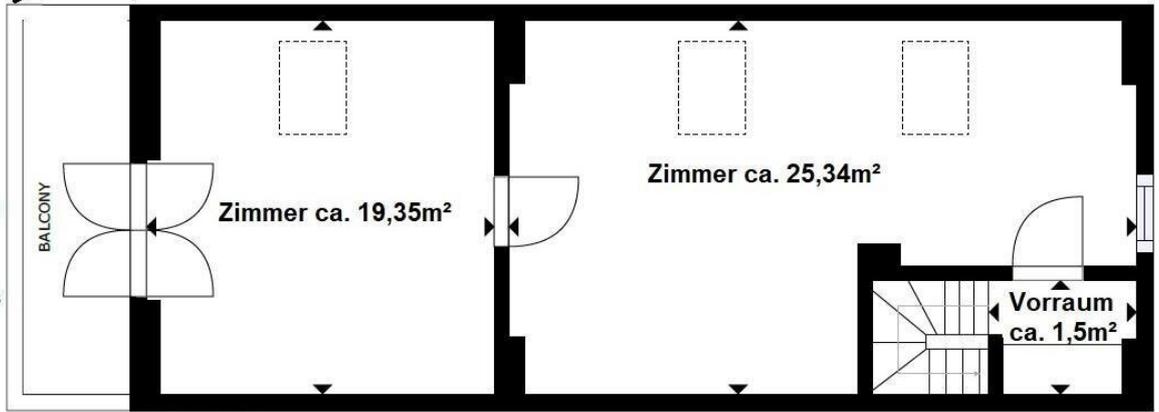
# Haupthaus Erdgeschoß





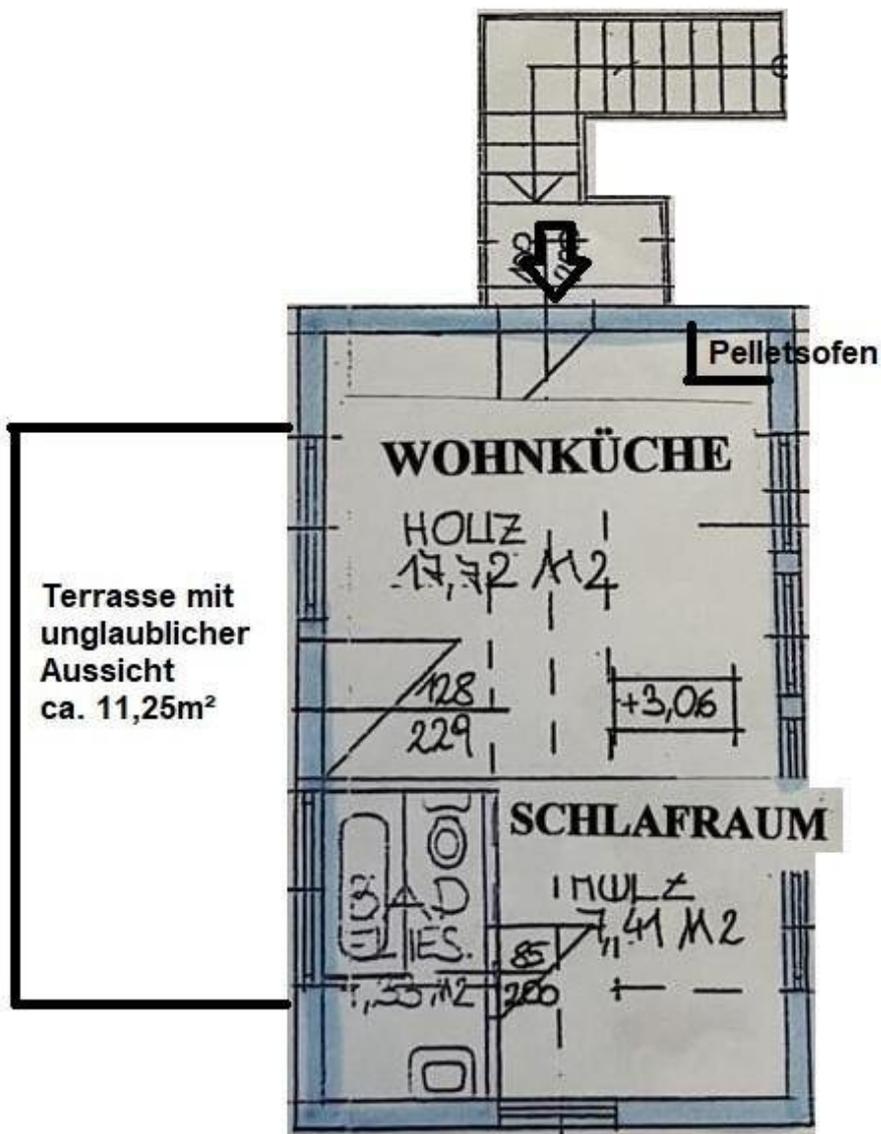
Stiegenauf-  
bzw. Abgang  
auf den Balkon  
mit separater  
Eingangsmöglichkeit  
ins  
Obergeschoß

# Haupthaus Obergeschoß



2ND FLOOR

# Nebengebäude Einliegerwohnung



## Objektbeschreibung

Rarität, Charakter, viele Möglichkeiten, Ruhelage, Fernsicht, Einliegerwohnung und Vieles mehr!

Zum Verkauf gelangt eine absolute Rarität am Ortsrand von Alt Lengbach. Umgeben von Natur, in erhöhter Lage, mit atemberaubendem Ausblick, vielen Annehmlichkeiten und Verwendungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren laufend saniert, gepflegt und verbessert und verfügt über: Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser, Photovoltaikanlage zur Senkung der laufenden Kosten, Einliegerwohnung im Nebengebäude, Pool, Teich mit kleinem Wasserfall und Fischen, gemauerte Sommerküche (mit voll eingerichteter Küche) mit großer Front zum Aufschieben für unvergessliche Grillfeste, Brunnen zum Blumengießen und Pool füllen, Lage in einer Sackgasse - somit sehr ruhig, Aussenrollläden bei nahezu allen Fenstern, Teilkeller, Garage, Werkstatt, Atelier, sehr naturbelassener Garten und ganz viel mehr.

Das HAUPTHAUS gliedert sich in:

TEILKELLER mit der gesamten Haustechnik ca. 20m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS:

Vorzimmer ca. 13m<sup>2</sup>

WC ca. 1,08m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 4,19m<sup>2</sup>

Wohnküche ca. 24,50m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die

Terrasse ca. 9m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 18,04m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 11,68m<sup>2</sup>

OBERGESCHOSS:

Vorraum ca. 1,50m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 25,34m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 19,35m<sup>2</sup> mit separater Ein- und Ausgangsmöglichkeit durch beidseitig versperrbarer Balkontüre

Das NEBENGEBÄUDE gliedert sich in eine Einliegerwohnung:

Wohnküche ca. 17,72m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die

Terrasse mit atemberaubender Aussicht ca. 11,25m<sup>2</sup> (beschattet durch eine Markise)

Schlafkabinett ca. 7,41m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 4,33m<sup>2</sup>

Weiters befinden sich im NEBENGEBÄUDE noch folgende Räumlichkeiten:

Atelier (oder Gästezimmer/Büro...) ca. 12,51m<sup>2</sup>

Abstellraum/Werkstatt/Partyraum/Fahrrad- bzw. Motorradgarage oder .... ca. 33,94m<sup>2</sup> mit einem WC (auch Ausbau als Wohnraum möglich)

Werkstatt/Lager ca. 7,38m<sup>2</sup>

Flur ca. 3,35m<sup>2</sup>

Garage ca. 24,50m<sup>2</sup> mit elektrischen Tor

Im sehr naturnah gestalteten Garten finden Sie eine Sommerküche für Feste aller Art mit großer, vorgelagerter Terrasse (bei der Terrasse wäre noch eine Erneuerung der Bretter nötig), einen Pool, einen Teich mit kleinem Wasserfall und Fischen sowie einige Bäume und blühende Sträucher. Somit eignet sich diese Liegenschaft für kleine und große Familien oder auch wohnen und arbeiten unter einem Dach. In den letzten Jahren haben die Eigentümer viel Liebe, Arbeit und Geld in dieses Schmuckstück investiert um es zu etwas absolut Besonderem zu machen.

Altlangbach liegt im zentralen Niederösterreich und sowohl Wien als auch St. Pölten sind in kürzester Zeit erreichbar - Die gute Verkehrsanbindung (Anschluss an die Westautobahn, Busverbindungen, Bahnhof in der Nachbargemeinde) ermöglicht dies.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur bietet Altlangbach auf Grund der Lage im

Wienerwald auch eine sehr hohe Lebensqualität, was sich nicht nur positiv auf die Bevölkerung, sondern auch positiv auf die regionalen Wirtschaftsbetriebe auswirkt. Angefangen von Apotheke, Ärzte, Tankstelle, Lokale, Nahversorger bis hin zu Vereinen und Vieles mehr ist direkt in Altengbach vorhanden. Jegliche Freizeitaktivitäten wie wandern, laufen, radfahren und Vieles mehr ist hier direkt vor der Haustüre möglich.

Gerne stelle ich Ihnen diese wirklich aussergewöhnliche Immobilie im Rahmen einer Besichtigung vor.

Michael Vajk, Tel. 0676 7282020, Email: vajk@netmakler.at

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 <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap