

**teilrenoviertes Einfamilienhaus mit großem Potenzial in
sonniger Ruhelage abseits der Hauptstraßen**



immo
CONCEPT

Objektnummer: 466

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3180 Lilienfeld
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Nutzfläche:	190,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	95,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 315,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,93
Kaufpreis:	275.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Barbara Zawadil

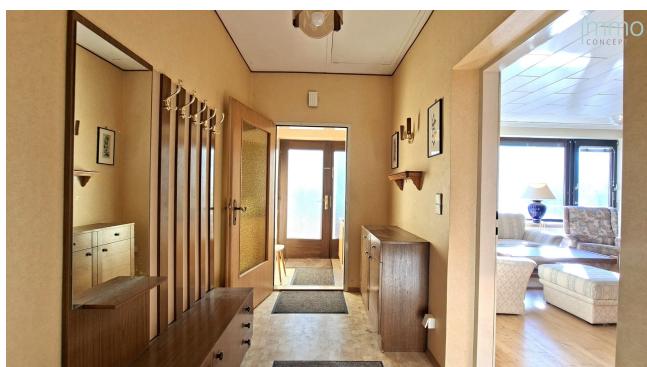
Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen

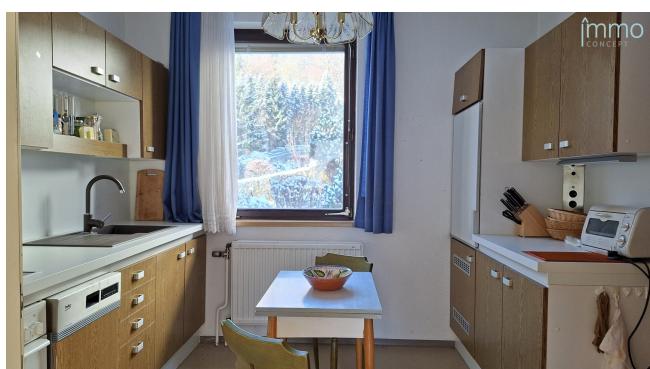
H +43 660 707 22 77

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



immo
CONCEPT

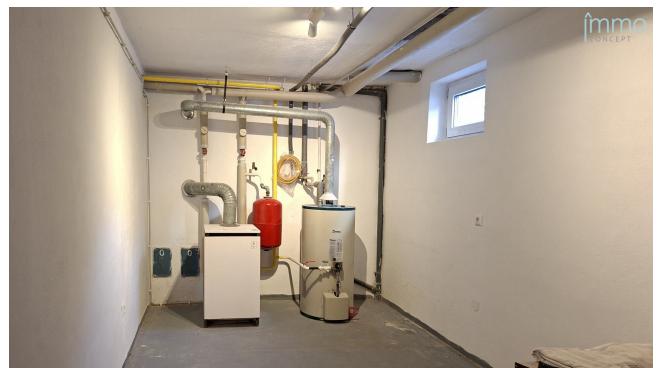




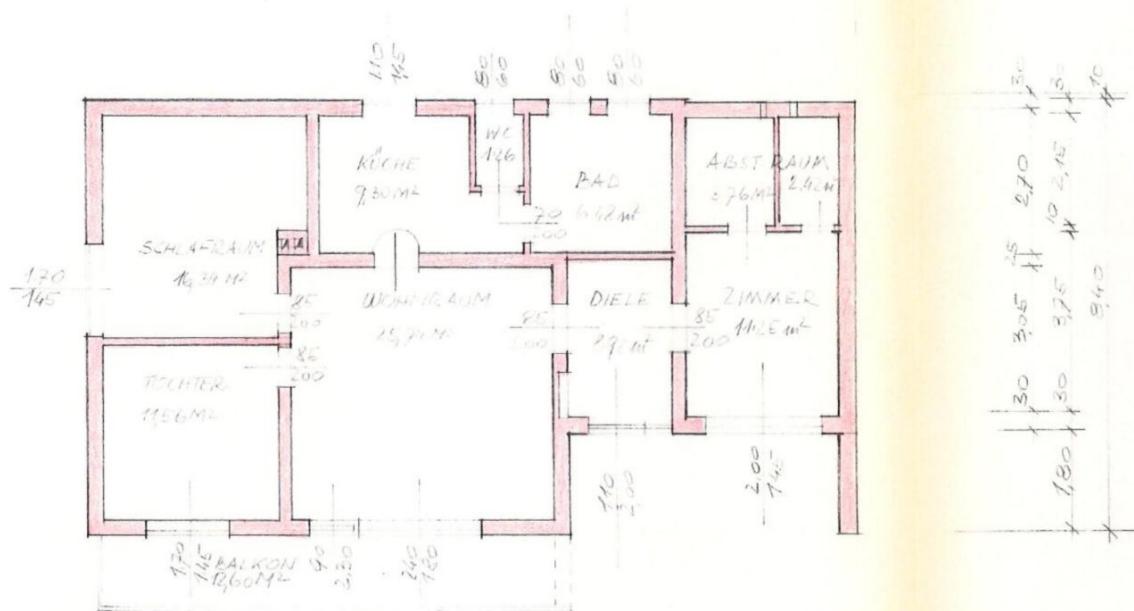


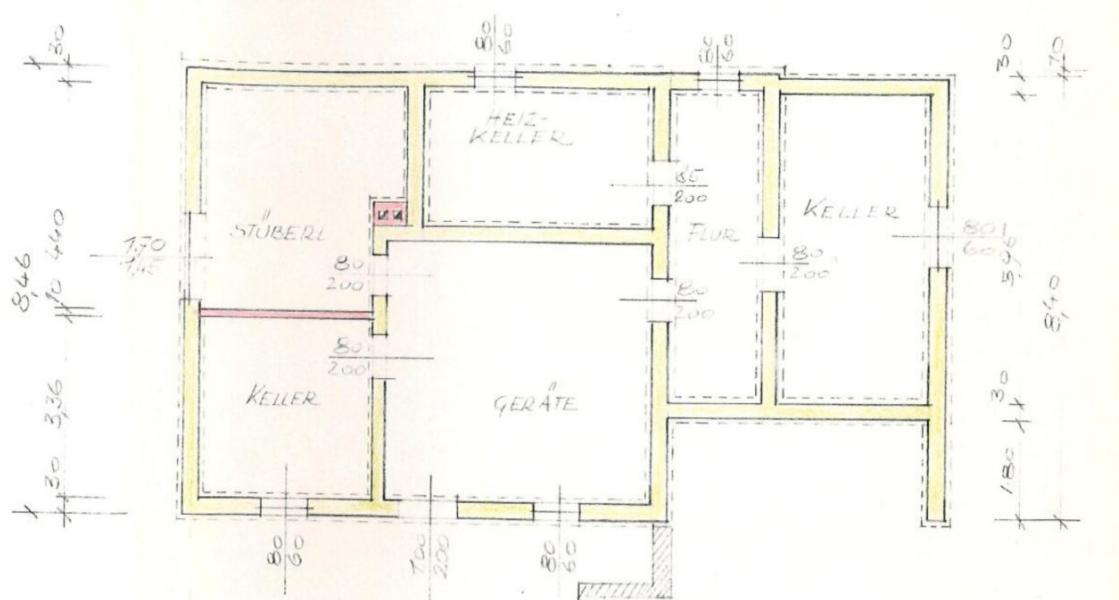


immo
CONCEPT









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Lilienfeld, im malerischen NÖ Voralpenland!

Diese sonnige Liegenschaft befindet sich in leichter Süd-Hanglage wenige Gehminuten vom Stadtkern entfernt.

Das attraktive Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein großzügliches Raumangebot sondern auch ein gepflegtes Wohnambiente, welches zum Selbstgestalten/ Renovieren einlädt.

Mit vier hellen und freundlichen Zimmern im Erdgeschoss sowie zwei großzügigen, komplett neu ausgebauten Wohnräumen im Untergeschoss können Sie ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Ob als Rückzugsort für die Familie, als Homeoffice oder als Gästezimmer – hier finden Sie den idealen Raum für jede Lebenssituation. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten stehen zur Verfügung.

Das Herzstück dieser Immobilie ist der großzügige Wohnraum mit Essplatz und die direkt angeschlossene Einbauküche, welche zum geselligen Kochen und Verweilen einladen.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, eines davon mit Badewanne und eines mit großzügiger bodengleicher Dusche im kürzlich neu ausgebauten Wohnkeller. Mit insgesamt zwei WCs sind auch Familien bestens versorgt.

Im Wohnkeller sorgt der Kaminofen für wohlige Wärme und schafft eine einladende Atmosphäre. Eine Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher und Wandradiatoren im Erdgeschoss sorgen zudem für zusätzliche WärmeverSORGUNG.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon sowie der Garten, die Ihnen nicht nur reichlich Platz im Freien bieten, sondern auch einen herrlichen Blick in die Grüne Umgebung. Hier können Sie entspannen, die Sonne genießen oder gesellige Grillabende mit Freunden veranstalten.

Die zur Verfügung stehenden Flächen von ca. 95 m² im Erdgeschoss sowie nochmal ca. 95 m² im Kellergeschoss bestehen aus:

Erdgeschoss ca. 95 m² Wohnfläche:

Diele, Stiegenabgang zum Keller, Esszimmer/ Wohnraum mit Ausgang zum Balkon, separate Küche, Badezimmer mit Wanne, Toilette,

3 Zimmer in den Größen von ca. 11 bis 16 m². Helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Neu ausbautes Kellergeschoss ca. 95 m² Nutzfläche:

2 Zimmer ca. 22 m² und ca. 27 m² jeweils mit Terrassentüren und Ausgang zum Garten, geräumiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC, Technikraum mit Gas Zentralheizung, Vorraum mit Stiegenaufgang.

Der Garten ist Ost-Süd-West ausgerichtet und gut für die Errichtung einer großzügigen Gartenterrasse und eines Pools geeignet. Es befinden sich 2 Autoabstellplätze am Grundstück, der Bau eines Carports wird möglich sein. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage bieten sich bestens auf den großzügigen, südseitigen Dachflächen an.

Das Einfamilienhaus wurde 1973 in Massivbauweise errichtet und zeichnet sich durch seinen altersgemäßen gepflegten Zustand aus. Der Wohnkeller wurde aktuell komplett neu ausgebaut.

derzeitige Gemeindevorschreibung:

Kanal, Wasser, Müll, ca. € 103, -- im Quartal.

Fazit:

Wer eine leistbare Immobilie in ruhiger sonniger Lage zum Selbstgestalten sucht, ist hier genau richtig.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

Nebenkostenersparnis durch die Abschaffung der Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr für ihr Eigenheim.

Mit dem Beschluss des Nationalrats wird geregelt, dass die 1,1% Grundbuch- sowie 1,2% Pfandrechtseintragungsgebühr bei einem entgeltlichen Erwerb von Wohneigentum mit einer Bemessungsgrundlage von bis zu 500.000 Euro von der Entrichtung der Eintragungsgebühren ins Grundbuch befreit werden können. **Insgesamt können Sie so bis zu rund 5.000,- Euro an Entlastung für den Eigenheimerwerb generieren, wenn die erforderlichen Kriterien erfüllt werden.**

Diese Regelung gilt für Eintragungsanträge ab 01. Juli 2024 und bis spätestens 30. Juni 2026 beim Grundbuchsgericht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernung

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap