

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



**Objektnummer: 466**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

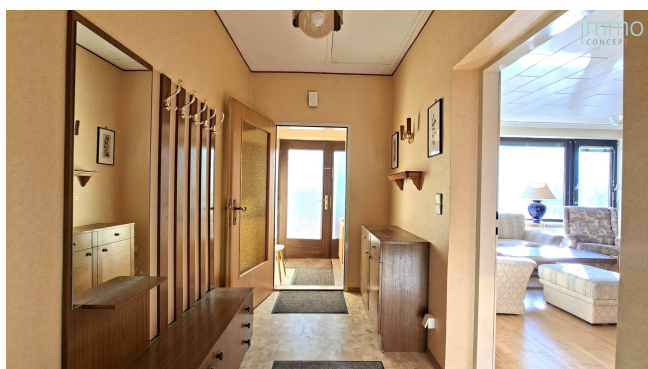
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Barbara Zawadil**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20  
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 660 707 22 77

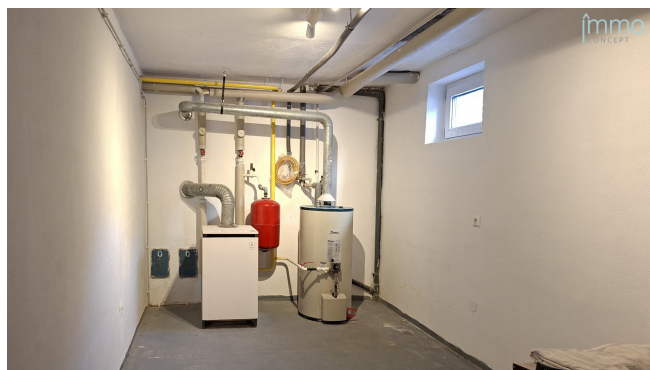
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



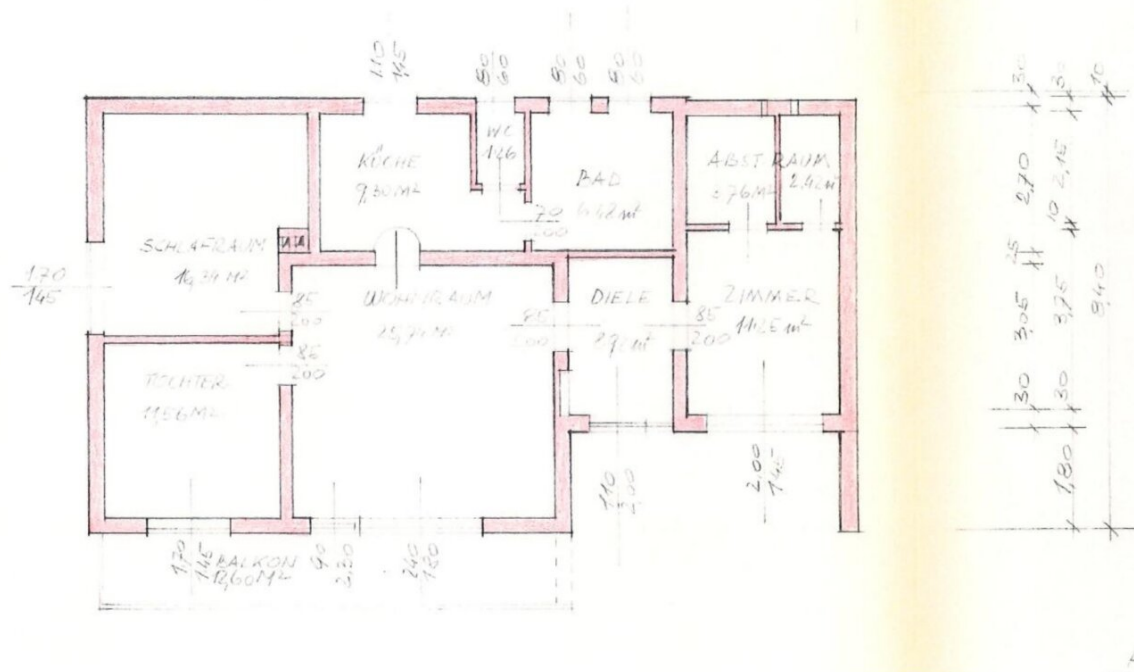


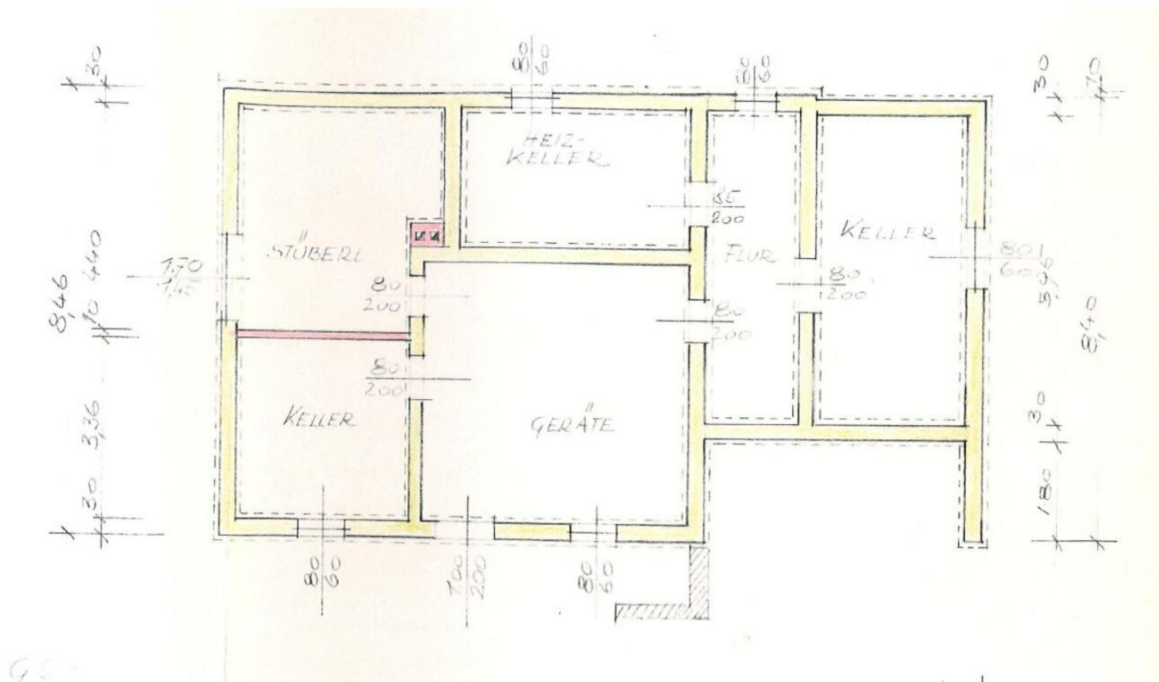












## Objektbeschreibung

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 großzügiges 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 m<sup>2</sup> im Erdgeschoße sowie nochmal ca. 95 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss bestehen aus:

### **Erdgeschoss ca. 95 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Helle und freundliche Wohnatmosphäre.

### **Neu ausgebautes Kellergeschoss ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche:**

2 Zimmer ca. 22 m<sup>2</sup> und ca. 27 m<sup>2</sup> 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 Gemeindenvorschreibung:

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 Grundbuchgericht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **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