

4-Zimmerwohnung mit Gartenanteil, Garage, Keller und Lager!



Außenansicht Gebäude

Objektnummer: 3756/615

Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6336 Langkampfen
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	101,11 m ²
Lagerfläche:	28,28 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	252,00 m ²
Keller:	32,40 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	129,17 €
USt.:	25,83 €
Provisionsangabe:	

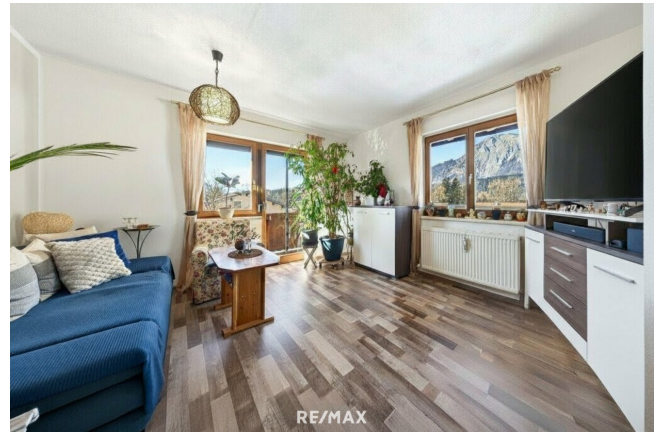
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



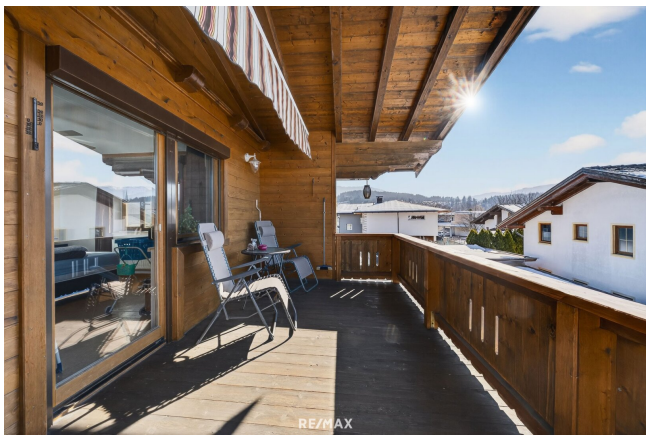
B.A. Stefanie Ascher

















Objektbeschreibung

Wohnen auf 101m2 mit Garten, Balkon & großzügigen Nebenflächen

Diese gepflegte Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, weitläufige Außenflächen und außergewöhnlich viel Stauraum. Mit einer **Wohnfläche von ca. 101 m²** bietet sie ausreichend Platz für Familien, Paare oder all jene, die Wohnen und Arbeiten flexibel kombinieren möchten.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum **ca. 18 m² großen Balkon**, der zum Verweilen im Freien einlädt. Die separate Küche mit Essbereich ist funktional geschnitten und bietet genügend Platz für den täglichen Bedarf. Mehrere Zimmer ermöglichen eine vielseitige Nutzung als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen den Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Ergänzung durch Außen- und Nebenflächen. Zur Wohnung gehört ein **privater Garten**, der sich zwischen dem Haupthaus und den Nebenobjekten befindet und dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Zusätzlich stehen ein **Keller mit ca. 32,4 m²**, ein **Lagerraum mit ca. 28 m²** sowie eine **Garage mit ca. 49 m²** zur Verfügung – ein Raumangebot, das in dieser Form nur selten zu finden ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Immobilie wurde im Jahr **1997 erbaut**.

Die bauliche Anordnung des Objekts ist klar strukturiert: Die Wohnung befindet sich im Haupthaus, daran anschließend liegt die Gartenfläche, während **Lager und Garage separat angebunden** sind. Diese Trennung sorgt für Ruhe im Wohnbereich und gleichzeitig für optimale Funktionalität im Alltag.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gasheizung**. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie für alle, die großzügiges Wohnen, private Außenflächen und umfangreiche Nutzräume in einem stimmigen Gesamtkonzept vereint sehen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap