

## **84 m<sup>2</sup> Wohnkomfort - Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und Balkon**



**Objektnummer: 3812/370**

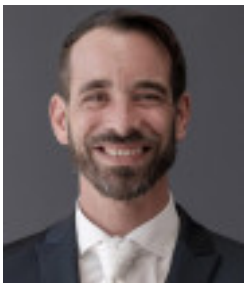
**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

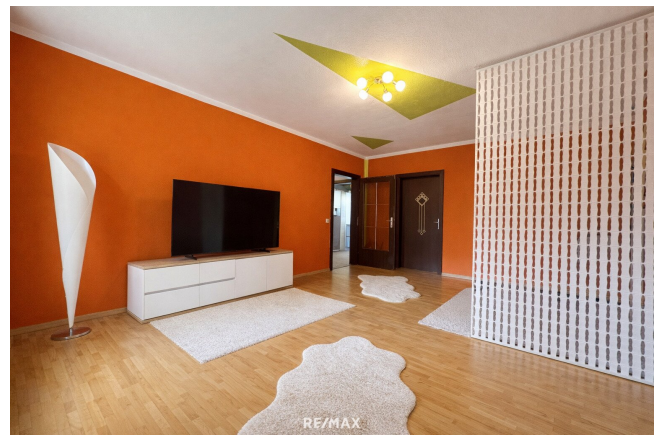
<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8665 Langenwang
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	12,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,35 €
<b>Heizkosten:</b>	119,93 €
<b>USt.:</b>	41,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

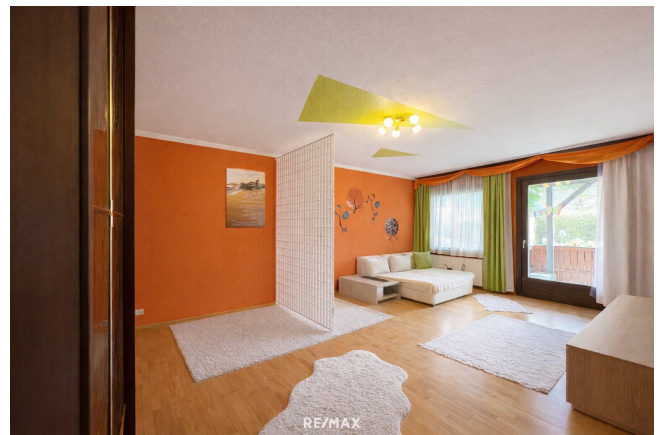
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Valant**



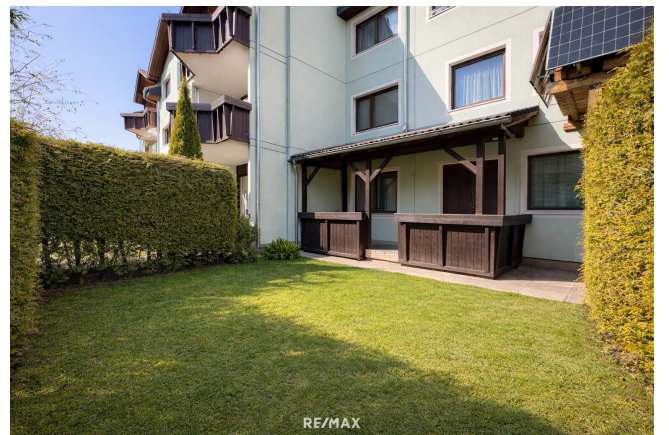


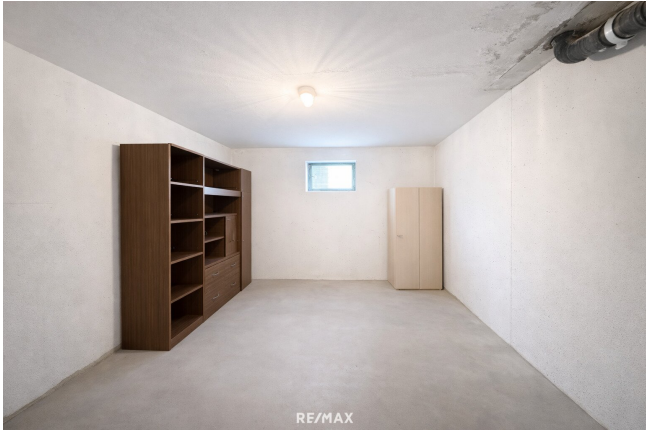


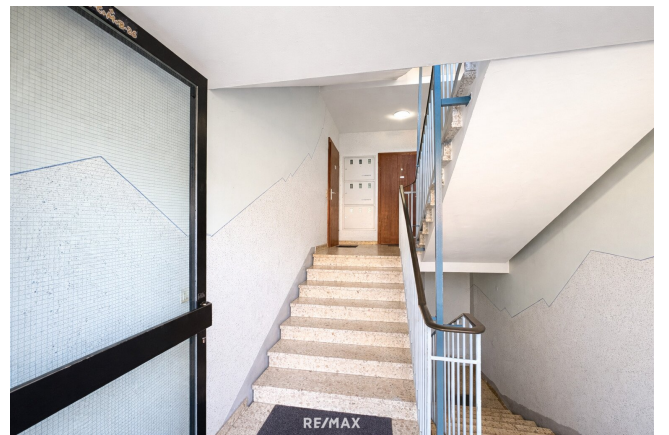


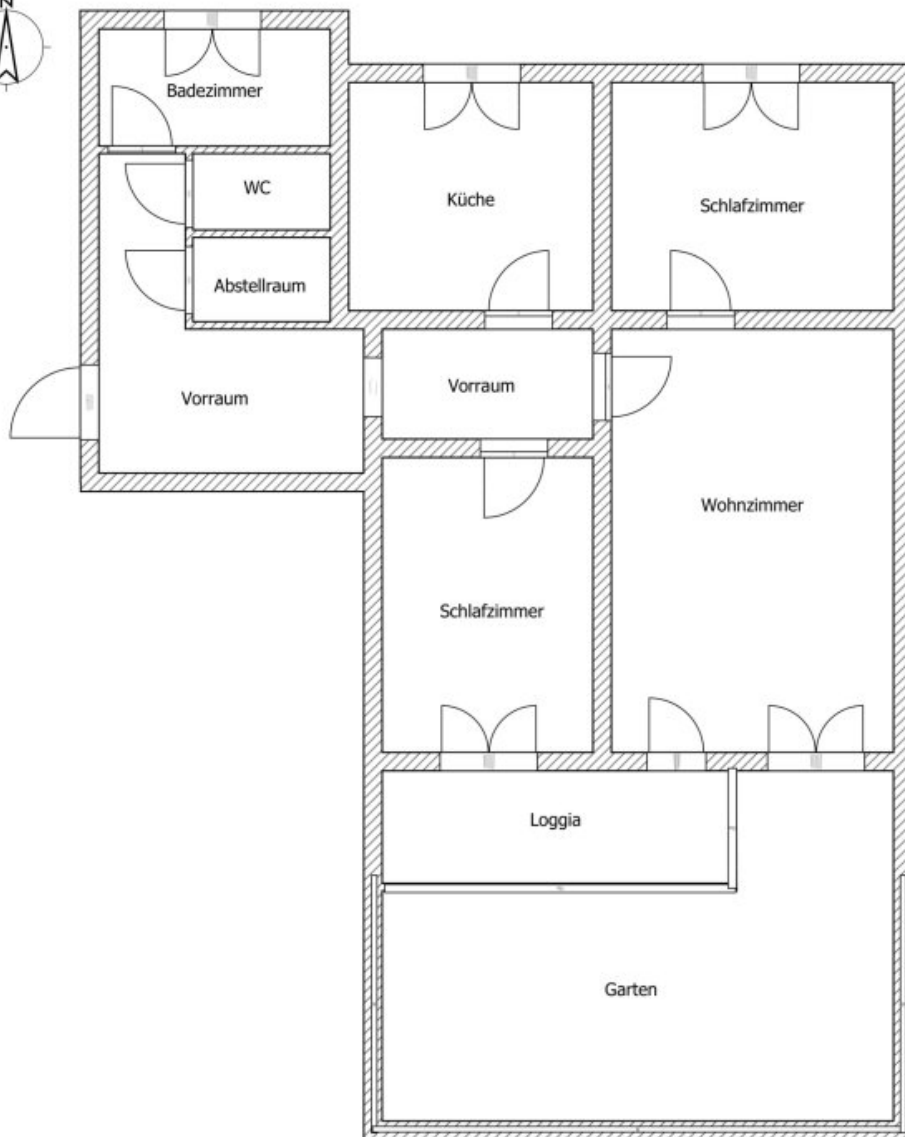












## Objektbeschreibung

### Eigentumswohnung mit Gartenanteil in ruhiger Lage von Langenwang

**Kaufpreis:** € 149.000,-

**Wohnfläche:** ca. 84 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**Baujahr:** 1986

**Lage:** Langenwang

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte Eigentumswohnung in attraktiver und besonders ruhiger Wohnlage von Langenwang. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1986 errichteten Wohnhauses in einer Sackgasse mit ausschließlich Anrainerverkehr – Durchzugsverkehr ist somit nicht vorhanden.

Die von der Straße abgewandte Ausrichtung sowie die sehr sonnige Lage sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und ein hohes Maß an Lebensqualität.

### Objektdetails & Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern. Dadurch eignet sie sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Anlageobjekt.

#### Ausstattung im Detail:

- Badezimmer mit Badewanne, Fenster (Milchglas) und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

- Moderne Einbauküche (neu 2024) mit integriertem Essbereich für vier Personen

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Geringfügige Adaptierungen sind je nach individuellem Anspruch möglich und bieten Raum zur persönlichen Gestaltung.

## **Außenbereich & Besonderheiten**

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **direkte Zugang vom Balkon zum eigenen Gartenanteil**.

Der Garten bietet:

- Privaten Grünbereich
- Angenehme Privatsphäre durch bestehende Thujenhecke
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Erholung, Garten, Spielbereich)

Dieser Außenbereich hebt die Wohnung deutlich von vergleichbaren Objekten ab und stellt einen wesentlichen Mehrwert dar.

## **Zusatzflächen & Allgemeinbereiche**

Zur Wohnung gehören:

- Kellerabteil
- Garage (im Kaufpreis inkludiert)

Gemeinschaftlich steht zur Verfügung:

- Gartengeräteraum

Vor dem Wohnhaus befinden sich zudem **drei Besucherparkplätze**, welche den Empfang von Gästen komfortabel und unkompliziert gestalten.

## **Zustand & Gebäude**

Das Gebäude wurde im Jahr 1986 errichtet und laufend durch die Reparaturrücklage instand gehalten und verbessert.

Die Wohnung selbst befindet sich in gutem und gepflegtem Zustand und bietet eine solide Basis für langfristige Nutzung.

## **Ausstattung im Überblick**

- Fernwärme-Zentralheizung (Radiatoren)
- Warmwasserspeicher (120 Liter, erneuert 2021)
- Fenster mit Jalousien
- Briefkasten im Stiegenhaus
- Sehr sonnige Ausrichtung
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer besonders ruhigen Wohngegend mit gleichzeitig sehr guter infrastruktureller Anbindung.

### **Direkt angrenzend:**

- Kindergarten
- Spielplatz und Grünflächen

### **In wenigen Minuten erreichbar:**

- Bahnhof Langenwang: ca. 8–10 Minuten
- Supermarkt: ca. 5 Minuten
- Apotheke: ca. 3 Minuten
- Zentrum Langenwang: ca. 3 Minuten

Diese Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit macht die Lage besonders attraktiv.

### **Kostenübersicht (monatlich, netto)**

- Betriebskosten: € 142,35
- Verwaltungskosten: € 31,76
- Reparaturrücklage: € 92,94
- Heizkosten (Fernwärme): € 119,93

### **Hinweis zu den Bildern**

Die in diesem Exposé dargestellten Fotos wurden teilweise digital überarbeitet.

Insbesondere wurde eine virtuelle Anpassung der Bepflanzung vorgenommen, um die tatsächliche Größe und Nutzbarkeit des Gartenanteils besser veranschaulichen zu können.

Darüber hinaus wurden die Räumlichkeiten hinsichtlich persönlicher Gegenstände und Produktplatzierungen mit Hilfe von KI retuschiert sowie teilweise aufgehellt, um die

Raumwirkung und Größenverhältnisse besser darzustellen.

Die dargestellten Visualisierungen dienen der besseren Orientierung und ersetzen keine persönliche Besichtigung vor Ort.

## **Fazit**

Diese Immobilie überzeugt durch ihre **ruhige Sackgassenlage, die sonnige Ausrichtung sowie den privaten Gartenanteil**. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, moderner Küche und inkludierter Garage macht dieses Objekt zu einer attraktiven Gelegenheit.

Ideal für alle, die eine solide Eigentumswohnung mit Grünfläche in angenehmer Wohnlage suchen.

## **Rechtlicher Hinweis**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap