# Kleines Einfamilienhaus in 3033 Altlengbach zu kaufen, sehr ruhig und sonnig!

Haus

**Objektnummer: 3519_334**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3033 Altlengbach |
| **Baujahr:** | ca. 1970 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 102,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 131,00 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 4 |
| **Keller:** | 38,70 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 167,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,37 |
| **Kaufpreis:** | 319.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Verhandlungsbasis

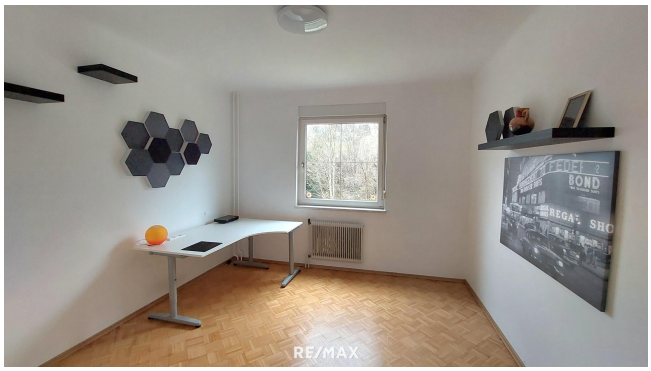
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

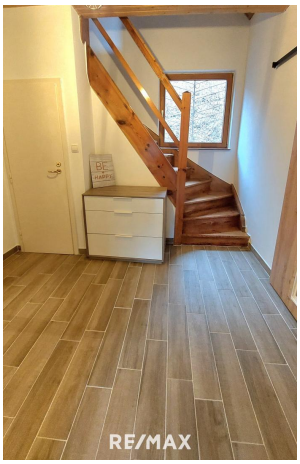
RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

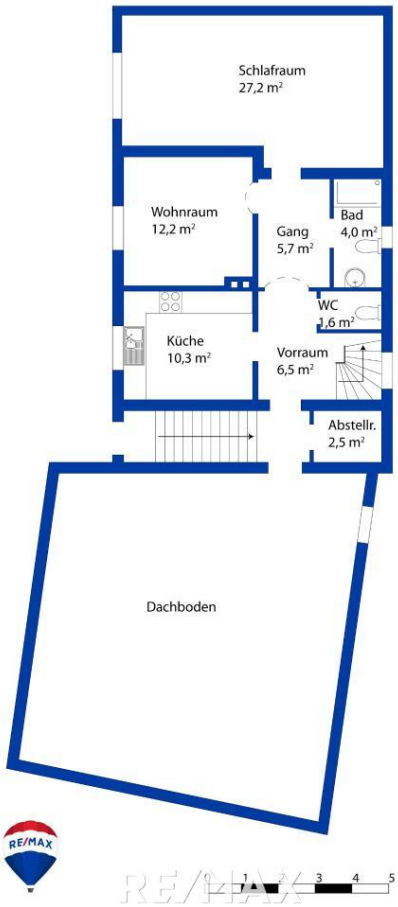
RE/MAX

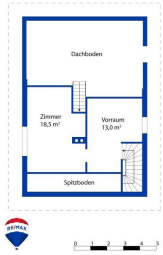

RE/MAX

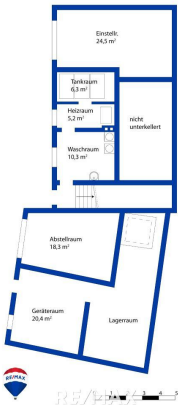
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


Schlafraum
27,2 m²
Wohnraum
12,2 m²
Gang
5,7 m²
Bad
4,0 m²
WC
1,6 m²
Küche
10,3 m²
Vorraum
6,5 m²
Abstellr.
2,5 m²
Dachboden
0 1 2 3 4 5


Dachboden
Zimmer
18,5 m²
Vorraum
13,0 m²
Spitzboden
0 1 2 3 4 5


Einstellr.
24,5 m²
Tankraum
6,3 m²
Heizraum
5,2 m²
Waschraum
10,3 m²
nicht
unterkellert
Abstellraum
18,5 m²
Geräteraum
20,4 m²
Lagerraum
0 1 2 3 4 5

# Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!

RE/MAX
Park in Neulengbach

**Kontaktieren Sie uns unter:**

02772 212 00

office@remax-park.at

# Objektbeschreibung

**Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Lage von 3033 Altlengbach**

Dieses gemütliche Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 103 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.511 m² (davon ca. 354 m² Grünland) Raum für Ihre Wohnträume.
Eingebettet in eine grüne Umgebung, ist diese Liegenschaft ein idealer Rückzugsort für Ruhe und Entspannung.

**Die Immobilie im Detail**

Das Haus, ursprünglich ca. 1930 erbaut, wurde laufend modernisiert und sorgfältig instand gehalten:
• Wohnfläche: ca. 103 m², aufgeteilt auf 3,5 helle Zimmer
• Keller: ca. 38,7 m² für Stauraum oder Hobbyzwecke
• Dachboden: ca. 40 m² mit zusätzlichem Ausbaupotenzial
• Terrasse: ca. 10 m² – perfekt für gemütliche Sommerabende
• Garagen: Zwei großzügige Garagen (ca. 20 m² und ca. 25 m²) bieten Platz für Fahrzeuge oder als Werkstatt.
• Zusätzliche Stellplätze: Mindestens 4 weitere KFZ-Stellplätze gegenüber der Immobilie.

**Liebevoll modernisiert und gepflegt**

Die Immobilie wurde über die Jahre umfangreich renoviert, um modernen Wohnkomfort zu bieten, ohne den ursprünglichen Charme zu verlieren. Dabei wurden wesentliche Bereiche des Hauses erneuert:
• Fenster: Austausch im Jahr 2000
• Dach: Neueindeckung im Jahr 2013
• Haustür: Moderne Sicherheitstür mit Kamera, erneuert 2014
• Badezimmer (OG): 2018 komplett renoviert
• Böden und Wände: Frisch modernisiert im Jahr 2022

**Lage und Besonderheiten**

Dieses charmante Anwesen liegt in einer ruhigen Sackgasse in Altlengbach und besticht durch eine perfekte Mischung aus Nähe zur Natur und guter Erreichbarkeit. Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Wünsche – sei es ein Gartenparadies oder ein Ort für gesellige Zusammenkünfte.
Durch die Umwidmung von Grünland in Bauland-Wohngebiet im Jahr 2006 ergeben sich bei künftigen Um- oder Zubauten ergänzende Abgaben. Eine genaue Erläuterung dazu geben wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

**Ihr neues Zuhause – Highlights im Überblick**

• Idyllische Lage in einer ruhigen Sackgasse
• Großzügiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
• Laufend modernisiert und sofort bezugsbereit
• Umfangreiche Parkmöglichkeiten mit 2 Garagen und mehreren Stellplätzen
• Perfekte Kombination aus Geschichte und moderner Ausstattung

Dieses charmante Haus bietet Ihnen die Gelegenheit, ein Zuhause mit viel Potenzial und Wohlfühlcharakter zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich vor Ort von den vielen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen!
Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie.

**Infrastruktur:**

Die Marktgemeinde Altlengbach liegt am Rande des Wienerwaldes. Zwei Kindergärten, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule befinden sich in der Marktgemeinde. Für die Gesundheit sorgen diverse ortsansässige Ärzte. Weiters punktet Altlengbach mit ihrem Anschluss an die Westautobahn, welche die Erreichbarkeit von St. Pölten und Wien in ca. 20 Autominuten ermöglicht. Der Bahnhof Eichgraben/Altlengbach ist 4 km entfernt und in ca. 7 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe (zu Fuß erreichbar).
Neulengbach ist in ca. 10 Minuten mit Auto erreichbar, hier gibt es auch ein Gymnasium, Supermärkte, Baumärkte, diverse Fachärzte und umfangreiche medizinische Versorgung, Zusätzlich steht ein Fahrtendienst des Vereins „E-Mobilität Laabental“ für die Bevölkerung zur Verfügung.

**Preis und Verfügbarkeit:**

Das Haus in Altlengbach ist zum Preis von € 320.000,- erhältlich. Die genauen Informationen zur Verfügbarkeit und weiteren Konditionen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Liegenschaft. Fordern Sie **detaillierte Informationen** an und vereinbaren Sie einen **Besichtigungstermin.**

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage.**

Auf Grund unserer **Nachweispflicht** gegenüber den Eigentümern ersuchen wir um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer sowie Ihre Telefonkontaktdaten**

Alle unsere Objekte finden Sie unter remax.at! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!

**Kaufnebenkosten:**
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)
Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 167.9 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | E |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 2.37 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | D |