

# **Wunderschönes Einfamilienhaus in Langkampfen zu kaufen!**



Haus mit Garten, Wintergarten & Garage

**Objektnummer: 3756\_583**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fusion**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6336 Langkampfen
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	141,60 m²
<b>Nutzfläche:</b>	59,27 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	59,27 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**B.A. Stefanie Ascher**

RE/MAX Fusion  
Bahnhofstraße 11  
6300 Wörgl



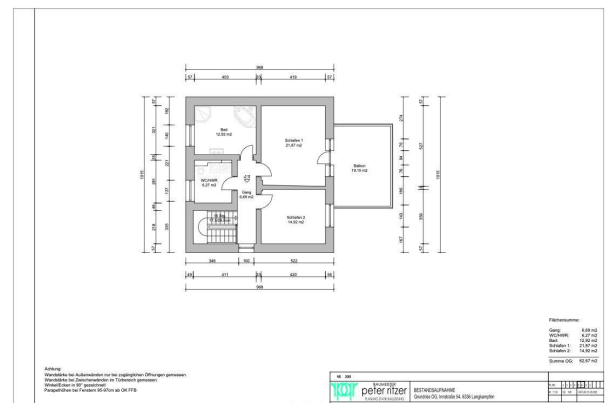
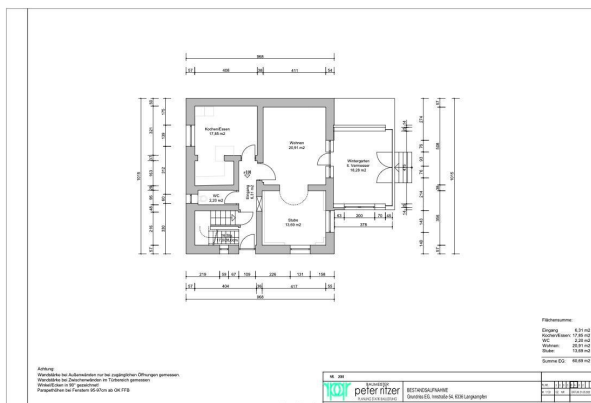


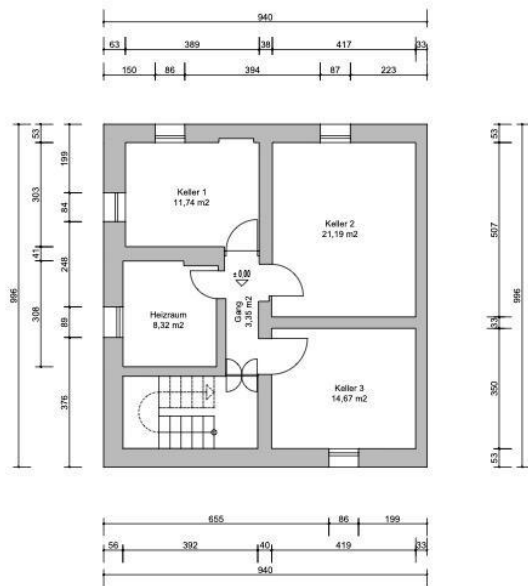












Achtung:  
Wandstärke bei Außenwänden nur bei zugänglichen Öffnungen gemessen.  
Wandstärke bei Zwischenwänden im Türbereich gemessen.  
Winkel/Ecken in 90° gezeichnet!  
Parapethöhen bei Fenstern 95-97cm ab OK FFB

Flächensumme:

Gang:	3,35 m²
Keller 1:	11,74 m²
Keller 2:	21,19 m²
Keller 3:	14,67 m²
Heizraum:	8,32 m²
Summe EG:	59,27 m²

NR. 208		BAUMEISTER		BESTANDSAUFNAHME		PL. NR.		1:100		12.05.2020	
peter nitzer		Grundriss KG, Innstraße 54, 6336 Langkampfen		GR. NR.		DATUM		12.05.2020			
PLANUNG STATIK BAUFÜHRUNG											

RE/MAX

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Langkampfen!

Dieses großzügige Einfamilienhaus vereint Raum, Komfort und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und bietet damit die perfekte Basis für ein individuelles Wohnkonzept. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 142 m<sup>2</sup> eröffnet die Immobilie unzählige Nutzungsideen – ob als klassisches Familienheim, Mehrgenerationenhaus oder Wohnsitz mit zusätzlichem Platz für Arbeiten im Homeoffice.

Das Erdgeschoss besticht durch ein lichtdurchflutetes, sehr großes Wohnzimmer, das als zentraler Treffpunkt für die ganze Familie dient. Im direkten Anschluss befindet sich ein gemütlicher Wintergarten, der den Wohnraum erweitert und zum Verweilen mit Blick ins Grüne einlädt. Die voll ausgestattete Küche mit angrenzendem Essbereich ist ideal für gesellige Abende, während ein weiteres Zimmer flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein WC.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer, das keine Wünsche offenlässt. Hier finden Sie eine riesige Badewanne mit Whirlpool-Funktion für entspannende Stunden sowie eine moderne Dusche mit verschiedenen Komfortfunktionen. Zusätzlich steht ein separates WC mit praktischem Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Ein weiteres Highlight ist die traumhafte, ca. 19 m<sup>2</sup> große Terrasse, die einen herrlichen Blick auf die umliegende Berglandschaft eröffnet.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit nicht nur Platz für Technik und Vorräte, sondern auch wertvolle Fläche für Hobby, Werkstatt oder Fitnessraum. Zusätzlich steht am Dachboden weitere Fläche als Stauraum zur Verfügung.

Der Garten ist ein echtes Highlight: Eingebettet in eine traumhafte, blickdichte Hecke aus Thujen genießen Sie hier absolute Privatsphäre. Diese grüne Oase eignet sich ideal für Ruhesuchende und bietet gleichzeitig viel Platz für Familien. Ob ein eigener Pool, ein Kinderspielplatz oder eine großzügige Lounge-Ecke – die Möglichkeiten sind vielfältig. Eine Pergola im Garten schafft zusätzlichen Raum für gemütliche Stunden im Freien, geschützt vor Sonne oder Regen.

Für Autos und Hobbyschrauber stehen eine Garage mit integrierter Werkstatt sowie mindestens 2 weitere freie Parkplätze zur Verfügung – praktisch für Familien mit mehreren Fahrzeugen oder Gäste.

Die Lage in Langkampfen verbindet Ruhe und Erholung mit optimaler Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die umliegenden Orte Kufstein und Wörgl in wenigen Minuten erreichbar sind. Die imposante Bergwelt vor der Haustüre lädt zudem zu Freizeitaktivitäten wie Wandern,



Skifahren oder Radfahren ein.

Dieses Haus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort voller Möglichkeiten. Ob Sie ein gemütliches Zuhause für die Familie suchen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten oder Raum für kreative Ideen brauchen: Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 68.9 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 1.28

Heizenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz C

Heizenergieeffizienz: