

Exklusives Reihenhaus in idyllischer Lage von Alt Lengbach



Frontaler Blick

Objektnummer: 14204

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Altlangbach
Baujahr:	2024
Zustand:	Nachvereinbarung
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	92,90 m ²
Kaufpreis:	473.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Walchhofer

CL-immogroup GmbH Wien
Am Hof 5, Top 10
1010 Wien

H +43 664 / 21 60 824







WOHNPROJEKT ALTLENGBACH

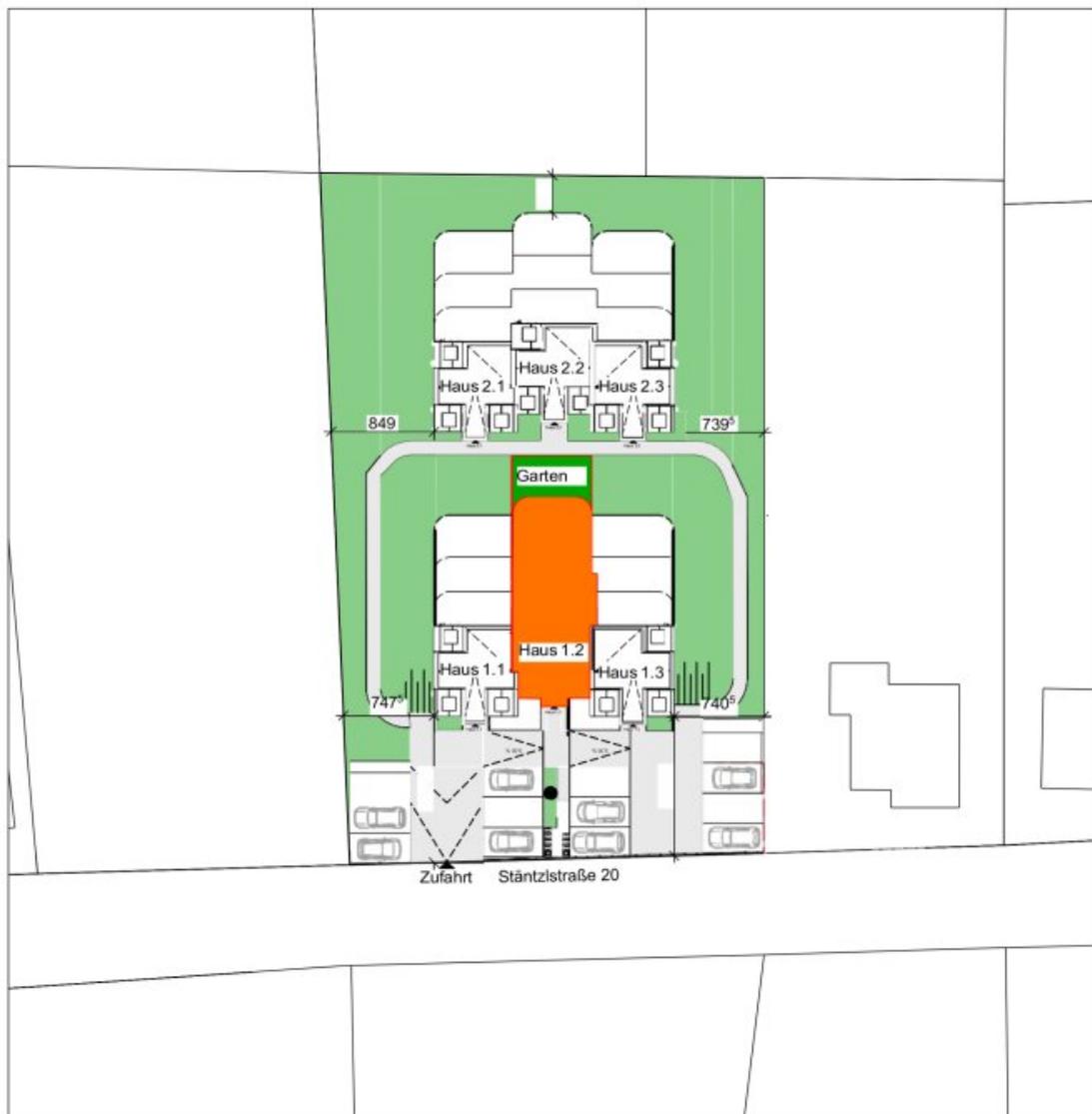
2 Reihenhäuser / Stäntzlstraße 20
3033 Altengbach

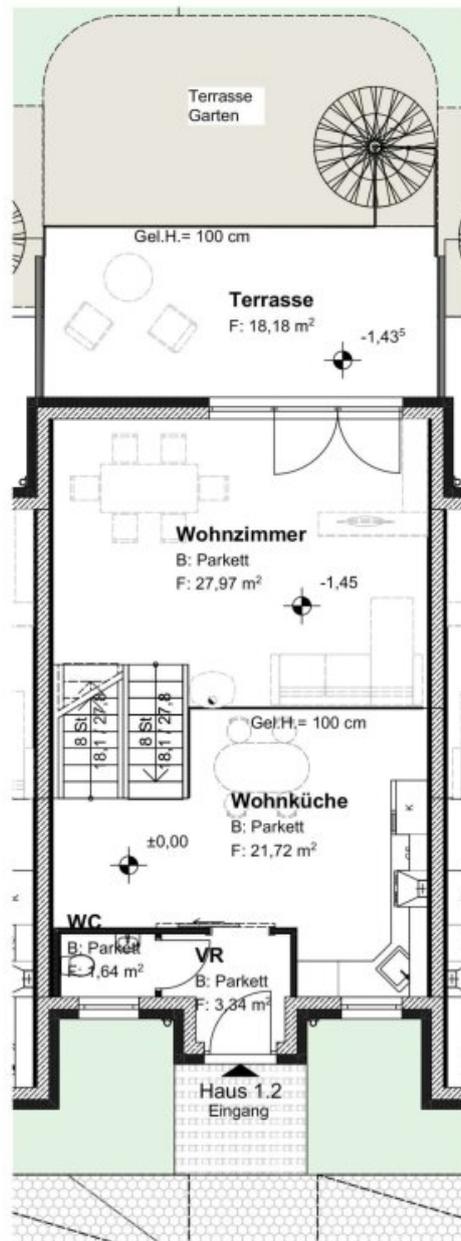


Reihenhaushälfte Haus 1.2

Reihenhaushälfte Haus 1.2

Wohnfläche: 161,14m² / Terrasse: 55,77m² /
Garten: 24,21m²





Erdgeschoss
Stäntzlstraße 20 neben 184 Steinhäusl
3033 Altengbach



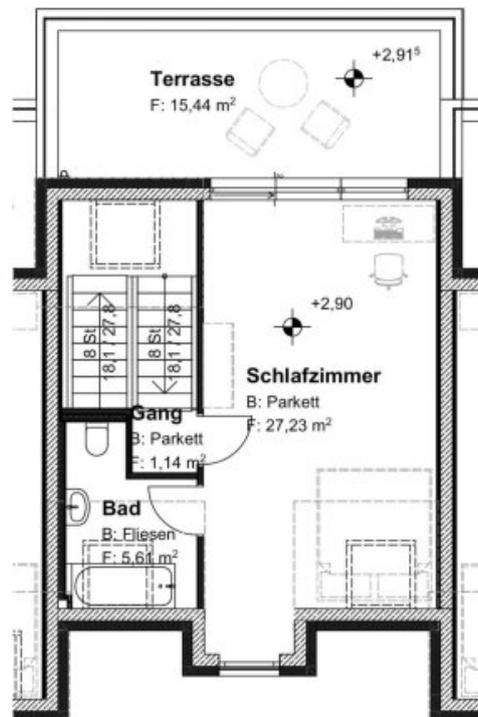
Kein Ausführungsplan-Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$

Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet

Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung

Details zu Installation und zur Möbelerung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



Dachgeschoss
 Stüntzlstraße 20 neben 184 Steinhäusl
 3033 Altengbach



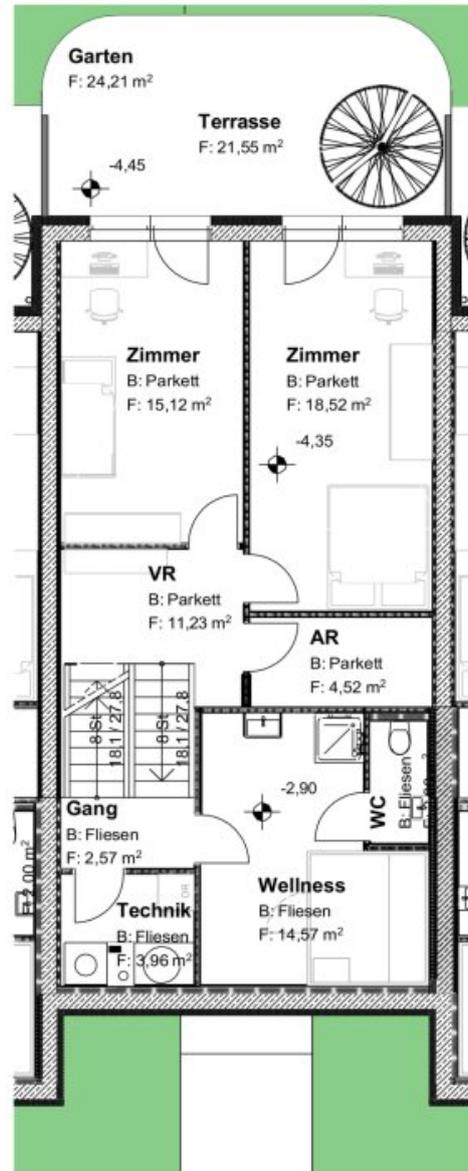
Kein Ausführungsplan-Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$

Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet

Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung

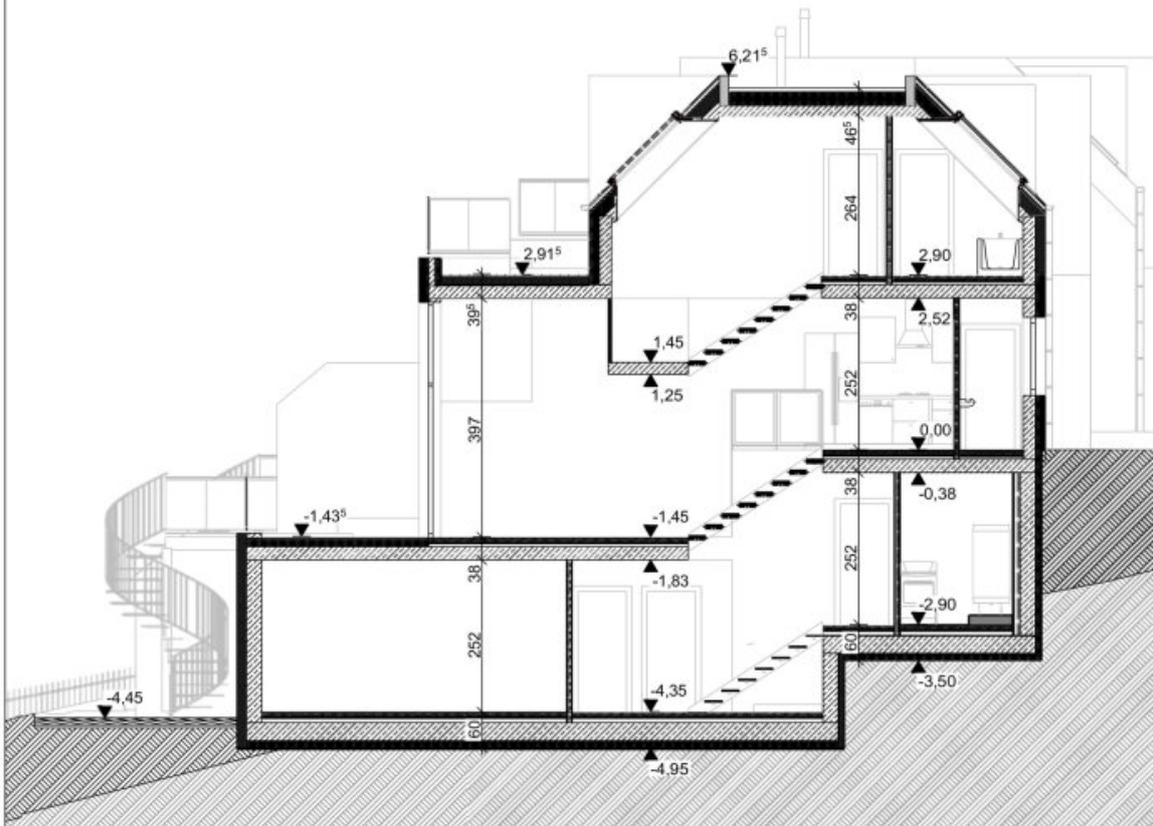
Details zu Installation und zur Möbelerung sind der Bau-, und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



Kellergeschoss
Stäntzlstraße 20 neben 184 Steinhäusl
3033 Altengbach



Kein Ausführungsplan-Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung
Details zu Installation und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



Schnitt
 Stüntzlstraße 20 neben 184 Steinhäusl
 3033 Alltengbach



Kein Ausführungsplan-Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$

Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet

Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussstattung

Details zu Installation und zur Möblierung sind der Bau-, und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

CL

immogroup



CL

immogroup

WOHNPROJEKT ALTLENGBACH

2 Reihenhäuser / Stüntzlstraße 20 / 3033 Altengbach

Reihenhaushälfte Haus 1.2

PLANVERFASSER:

Dipl. Ing. Rene Kops
Architekt - Ziviltechniker
Reisnerstr. 32/16
1030 Wien

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Altengbach, Niederösterreich!

Hier entsteht für Sie eine Traumimmobilie der besonderen Art, charmantes Reihenhaus in ruhiger Lage und dennoch nur wenige Kilometer von der pulsierenden Hauptstadt Wien entfernt.

Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von seinem einzigartigen Charme verzaubern. Die Reihenhäuser erstrecken sich über zwei Etagen und einem Untergeschoß, sie bieten Ihnen insgesamt knapp 160 Quadratmeter Wohnnutzfläche.

Die Häuser sind in mehreren Ebenen ausgelegt, und fügen sich so architektonisch hervorragend in die attraktive Hanglage ein.

Die versetzten Ebenen erzeugen ein gemütliches Ambiente und alle Stockwerke werden vom Licht lichtdurchflutet, dadurch verfügt auch jedes Stockwerk über eine eigene Terrasse.

Durch die großen Fensterflächen bietet sich Ihnen eine besondere Aussicht.

Erdgeschoß:

Südlich befindet sich der Eingangsbereich, auf selbem Niveau mit der Wohnküche. Eine halbe Etage tiefer, nordseitig ist das Wohnzimmer positioniert. Beide Bereiche (ca. 50 m²) ergeben einen großen, und hohen Raum, mit tollem Blick auf die grüne Hügellandschaft. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf eine ca. 18 m² Terrasse mit Wendeltreppe, die auf die Gartenebene darunter führt.

Dachgeschoß:

Im Dachgeschoß sind der großzügige Masterbedroom (ca. 27 m²), sowie ein Badezimmer zu finden. Ein gut geplanter Stiegenaufgang und der Grundriss lassen Sie den Raum optimal nutzen und gemütlich wirken. Die Terrasse mit ca. 15 m² bietet eine großartige Aussicht.

Untergeschoß:

Der Hanglage angepasst wird das untere Stockwerk in zwei Ebenen geteilt, dem Hang

zugewandt befinden sich ein Technikraum, ein WC/Bad und ein großer Raum (ca. 15 m²), der als Hobbyraum, für Fitness oder zB. für einen Saunabereich genutzt werden kann. Einen Halbstock tiefer, stehen Ihnen ein Vorraum, ein Abstellraum und zwei weitere Räume (ca. 15 m² bzw. 18 m²) zur Verfügung, die sich als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büroräume eignen. Von dort gelangen Sie auf die großen Gartenterrasse (ca. 22m²) und in den schönen Garten.

Reihenhausanlage mit 6 Wohneinheiten

Haus TOP	Wohnfläche	Terrassenflächen	Fläche Eigengarten	Preis belagsfertig
1.1	159,5 m ²	54,0 m ²	92,9 m ²	€ 505 000
1.2	161,1 m ²	55,2 m ²	24,2 m ²	€ 473 000
1.3	159,5 m ²	54,2 m ²	97,8 m ²	€ 496 000
2.1	159,5 m ²	54,4 m ²	159,7 m ²	€ 499 000
2.2	161,1 m ²	54,9 m ²	20,9 m ²	€ 473 000
2.3	159,5 m ²	54,0 m ²	134,4 m ²	€ 499 000

HINWEIS: Die angegebenen Flächen können nach Fertigstellung um +/- 5% abweichen

Kaufpreis: € 505.000,-* belagsfertigfertig, sollte eine schlüsselfertige Ausführung gewünscht sein, kommen noch ca. €55.000,- dazu

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen weitere Informationen zu dieser Immobilie zu schicken.

Klaus Walchhofer
k.walchhofer@cl-immogroup.at
Mobil: +43 664 216 08 24

Zahlreiche weitere Immobilien finden Sie auf unserer Website: [CL immogroup / Immobilien](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.