

# Exklusives Reihenhaus in idyllischer Lage von Alt Lengbach



Gartenansicht

**Objektnummer: 14205**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3033 Altlangbach
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	159,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	92,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	496.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

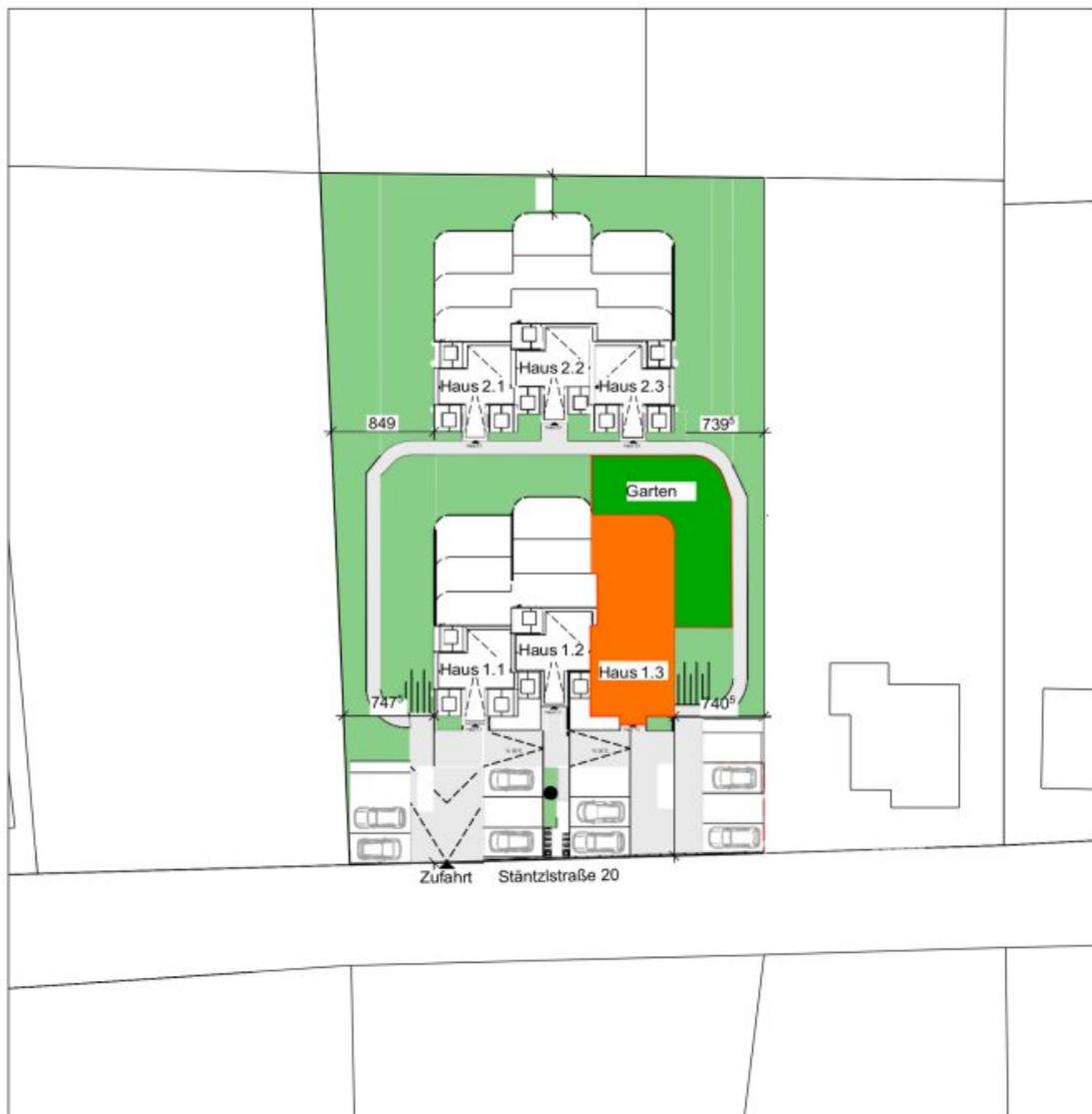
2 Reihenhäuser / Stäntzlstraße 20  
3033 Altengbach



Reihenhaushälfte Haus 1.3

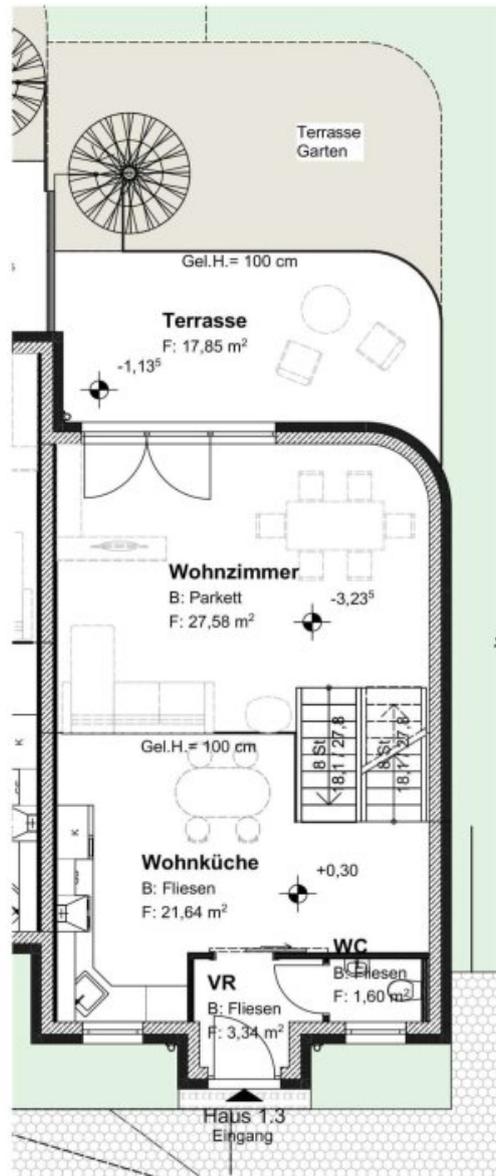
# Reihenhaushälfte Haus 1.3

Wohnfläche: 159,47m<sup>2</sup> / Terrasse: 53,95m<sup>2</sup> /  
Garten: 97,78m<sup>2</sup>



CL

immogroup



**Erdgeschoss**  
 Stüntzlstraße 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 Grundaussstattung  
 Details zu Installation und zur Möbelerung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

CL  
 immogroup

Haus 1.3  
 Altengbach\_EG  
 Wohnfläche: 54,16m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 17,85m<sup>2</sup>

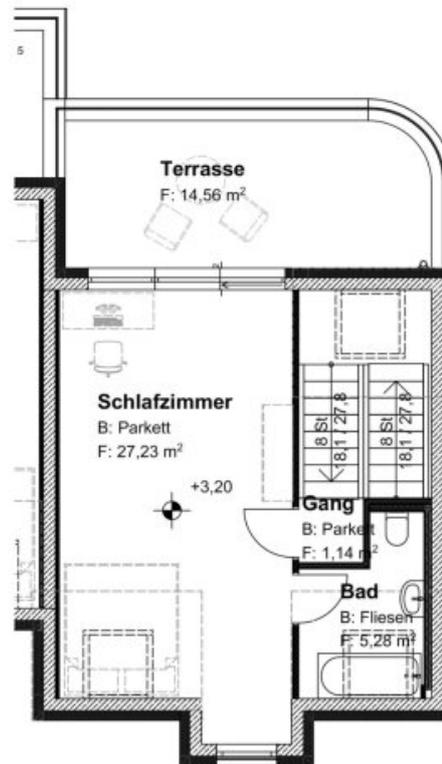
FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH  
 PLANÄNDERUNGEN

Planstand: 10.01.2023

M 1:100

PLANVERFASSER:

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



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

CL  
 immogroup

Haus 1.3  
 Alltengbach\_DG  
 Wohnfläche:  $33,65 \text{ m}^2$   
 Terrasse:  $14,56 \text{ m}^2$

FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH  
 PLANÄNDERUNGEN

Planstand: 10.01.2023

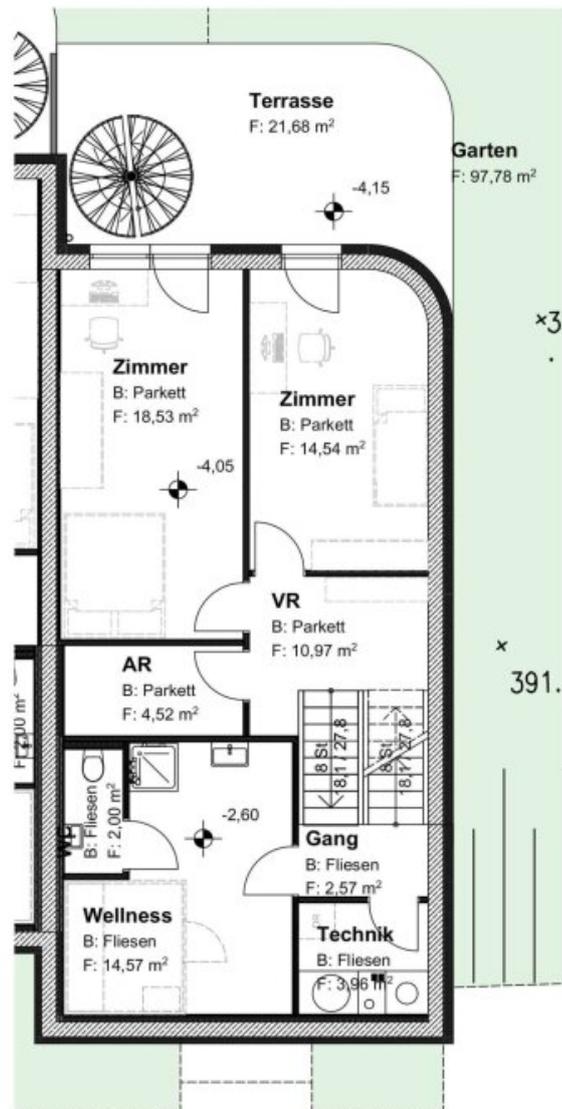
M 1:100

PLANVERFASSER:

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

CL

immogroup



**Kellergeschoss**  
 Stätzlstraße 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 Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

CL

immogroup

Haus 1.3  
 Altengbach\_KG  
 Wohnfläche: 71,66m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 21,68m<sup>2</sup>  
 Garten: 97,78m<sup>2</sup>

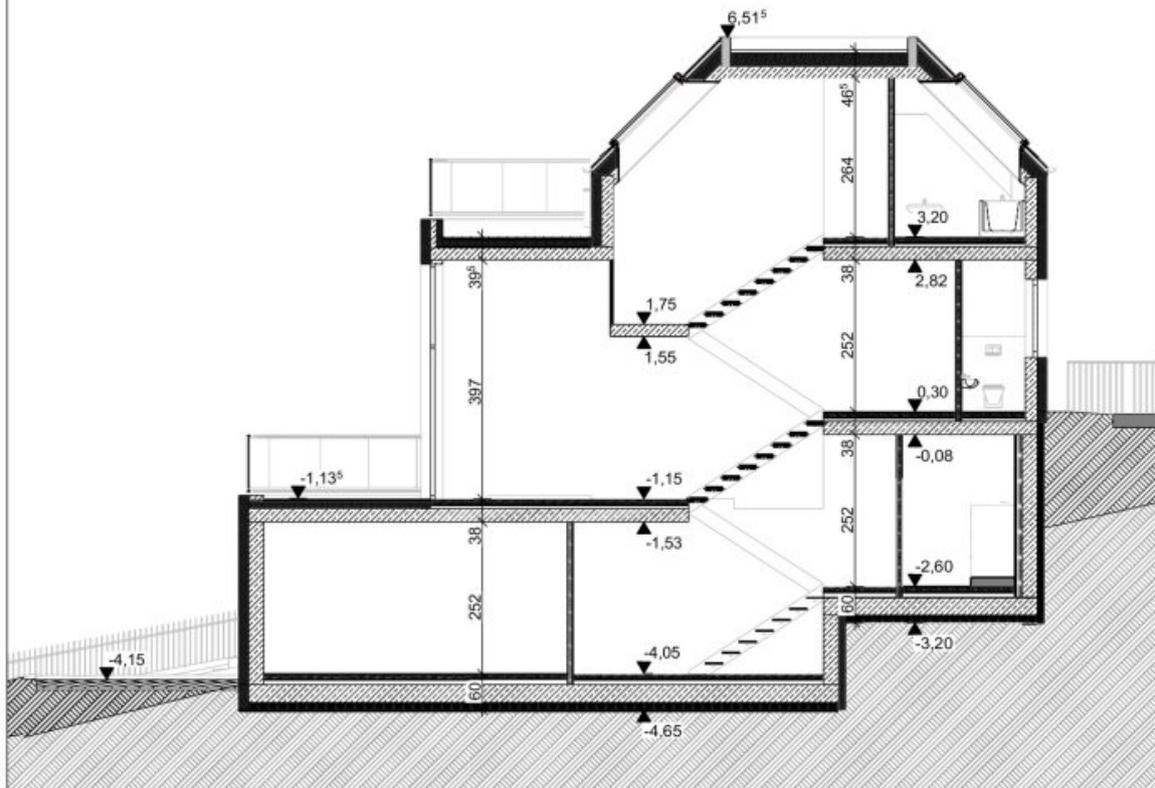
FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH  
 PLANÄNDERUNGEN

Planstand: 10.01.2023

M 1:100

PLANVERFASSER:

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



**Schnitt**  
 Stäntzlstraße 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 1.3**

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 m<sup>2</sup>) ergeben einen großen, und hohen Raum, mit tollem Blick auf die grüne Hügellandschaft. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf eine ca. 18 m<sup>2</sup> Terrasse mit Wendeltreppe, die auf die Gartenebene darunter führt.

### **Dachgeschoß:**

Im Dachgeschoß sind der großzügige Masterbedroom (ca. 27 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> bzw. 18 m<sup>2</sup>) zur Verfügung, die sich als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büroräume eignen. Von dort gelangen Sie auf die großen Gartenterrasse (ca. 22m<sup>2</sup>) und in den schönen Garten.

### Reihenhausanlage mit 6 Wohneinheiten

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