

## Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Garten, Terrasse und Partyraum



**Objektnummer: 1337**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4222 Langenstein
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	323,00 €
<b>Heizkosten:</b>	70,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Kitzler**

Immolution GmbH  
Betriebsstraße 17/2  
4213 Unterweikersdorf

H 0676/88680988

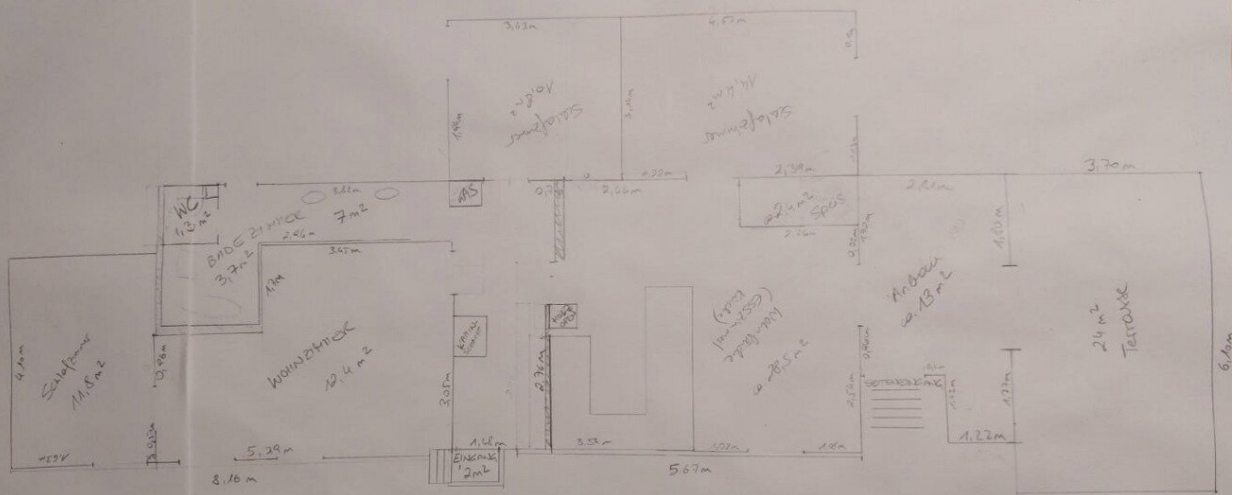












Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>  
 + 13 m<sup>2</sup> Anbau  
 + 26 m<sup>2</sup> Terrasse  


---

 137 m<sup>2</sup>  
 + 28 m<sup>2</sup> Garage

Garage 22 m<sup>2</sup>  
 2 Stellplätze  
 40 m<sup>2</sup> Garten  
 Kellerabteil 5 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung in Langenstein, nahe der Grenze zu St. Georgen, bietet alles, was das Herz begehrt! Mit einer Wohnfläche von **100 m<sup>2</sup>** und einer optimalen Raumaufteilung ist sie ideal für Familien oder Paare.

### Highlights der Immobilie:

- Moderne, offene Wohnküche
- 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer
- Elegantes Badezimmer mit separatem WC
- Unbeheizter Partyraum mit eigenem Eingang – perfekt für Feiern

### Außenbereich:

- Terrasse (24 m<sup>2</sup>) mit Westausrichtung
- Privater Garten (40 m<sup>2</sup>)
- Allgemeine Grünfläche mit Spielplatz

### Zusätzliche Vorteile:

- Keller, Garage und zwei Abstellplätze

Ruhige Lage mit Nähe zum Zentrum von St. Georgen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap