

# **TOLLES WOHNHAUS IN GUTER, ZENTRALER LAGE MIT GARAGE, HERRLICHEM GARTEN UND NEBENGEBÄUDE**



Außenansicht

**Objektnummer: 0001008302**

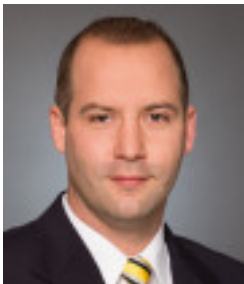
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3425 Langenlebarn
<b>Baujahr:</b>	ca. 1966
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 280,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,54
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







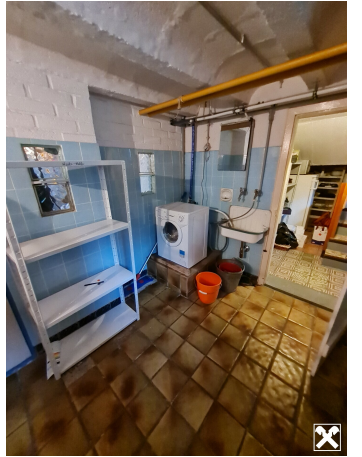














"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

## Objektbeschreibung

In einer der schönsten Wohngegenden von Langenlebarh gelangt dieses liebevoll gestaltete Wohlfühlhaus zum Verkauf.

Lebensqualität wird hier GROSS GESCHRIEBEN, denn verbunden werden bestens urbanes Wohnen am Land in der Natur mit mehreren Terrassen- und Grillbereichen im herrlichen, sehr großen und gepflegten Garten für herrliche Sonnenstunden oder gemütliche Grillnachmittage mit Freunden in toller Lage mit hervorragender Infrastruktur!

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in mittlerem bis gutem Zustand. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, die Aufteilung der Räumlichkeiten des Hauses oder der wunderbar angelegte, große, sehr ruhig gelegene Garten mit mehreren Terrassenbereichen. Zusätzlichen Stauraum bietet ein großes Nebengebäude im Garten, welches als Garage oder Abstellraum genutzt werden kann.

Neben einem zentralen, großzügigen Vorraum mit großer Garderobe bietet das Erdgeschoss eine Küche mit integrierter Einbauküche samt angrenzender Speis, ein separates Gäste-WC sowie zwei weitere Zimmer. Die Stiegenanlagen führen in das Ober- und Kellergeschoss.

Im Obergeschoss werden sämtliche Wohnwünsche durch zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC erfüllt. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit herrlichem Ausblick in den gepflegten Garten.

Ausreichend Stauraum wird durch das Kellergeschoss sichergestellt. Hier befinden sich neben einem Lagerraum die Heiztechnik sowie ein Stüberl, eine Werkstatt sowie der Technikraum. Schutz für Ihr Auto bietet eine Garage, welche derzeit als großzügiger Abstellraum genutzt wird.

Beheizt wird anhand einer Gaszentralheizung. Parkmöglichkeiten finden sich zusätzlich direkt vor bzw. neben dem Haus. Der herrliche Terrassenbereich sowie der große Garten laden zu angenehmen Sonnenstunden.

Das freundliche, gepflegte Einfamilienhaus wartet bereits auf neue, nette Eigentümer, welche all die Vorzüge dieser ruhigen Wohnlage zu schätzen wissen.

**Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé dieser Wohlfühl Liegenschaft an, um sich einen ersten Eindruck machen zu können!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**