

**Traumhaftes Einfamilienhaus mit hochwertiger  
Ausstattung und viel Platz in 6336 - Langkampfen zu  
kaufen!**



Haus mit Wintergarten und Outdoor Feuerstelle

**Objektnummer: 3756\_466**

**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>          | 1985                   |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt               |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 281,19 m <sup>2</sup>  |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 7                      |
| <b>Keller:</b>           | 180,51 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.290.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**B.A. Stefanie Ascher**

RE/MAX Fusion  
Bahnhofstraße 11  
6300 Wörgl

H +43 676 64 98 106









## Objektbeschreibung

Ein Juwel in Langkampfen – Ihr neues Zuhause, das keine Wünsche offenlässt Ein traumhaftes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und viel Platz Herzlich willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Langkampfen! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus vereint Komfort mit großzügigem Platzangebot und beeindruckt durch seine hochwertige Ausstattung. Ideal gelegen in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung, bietet es den perfekten Rückzugsort für Familien und Naturliebhaber. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt Dieses Haus wurde zwischen 2005 und 2015 umfassend renoviert und ist in einem tadellosen Zustand. Jede Ecke des Hauses strahlt Qualität und Sorgfalt aus, von den modernisierten Räumen bis hin zu den hochwertigen technischen Installationen. Bauweise und Ausstattung im Detail Außenisolierung: Dank einer 9 cm starken PU-Schaum-Isolierung genießen Sie nicht nur optimalen Wärmeschutz, sondern auch erhebliche Energieeinsparungen. Dach: Das Dach wurde 2011 komplett mit neuen Dachplatten versehen und ist zusätzlich mit 10 cm PU-Schaum isoliert. Dies garantiert Ihnen ein stets angenehmes Raumklima. Fenster: Alle Fenster im Erdgeschoss wurden 2011 ausgetauscht und bieten somit ausgezeichneten Schall- und Wärmeschutz. Parkmöglichkeiten: Sie haben die Wahl zwischen einem geräumigen Carport für drei Autos, drei zusätzlichen Außenstellplätzen und einer 21,58 m<sup>2</sup> großen Garage. So finden all Ihre Fahrzeuge bequem Platz. Bei der Bürofläche befinden sich zusätzliche Parkmöglichkeiten. Ein Platz für die ganze Familie Das Haus verfügt über zwei Badezimmer und eine voll ausgestattete Küche, die 2013 komplett erneuert wurde. Der großzügige Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum, der ausgebauter Dachboden sowie der vollständig geflieste Keller bieten reichlich Stauraum für all Ihre Bedürfnisse. Ein Highlight ist die 2005 neu gebaute Sommerterrasse mit Glasdach und vierseitiger Glaseinhausung. Die Terrasse lässt sich vollständig beschatten und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, egal bei welchem Wetter. Technische Highlights und Komfort Heizung und Warmwasser: Mit einer Kombination aus zentraler Gasheizung, Holzofen und Grundwasser-Wärmepumpe wird das gesamte Gebäude effizient beheizt. Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für behagliche Wärme. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Speicher und Durchlauferhitzer, unterstützt von einer intelligenten Zirkulationsleitung. Elektroinstallationen: Das Haus ist bestens ausgestattet mit 136 Steckdosen und LED-Beleuchtung in verschiedenen Räumen. Alle Wohnräume sind zudem mit Fernsehanschlüssen und Internetverkabelung ausgestattet. Sicherheit wird großgeschrieben, mit Brandmeldern in den wichtigsten Räumen, einer Video-Türsprechanlage und vier Außenkameras. Auch für Ihr Elektroauto ist ein Anschluss mit ca. 16 kW vorhanden. Raumwunder mit Erweiterungsmöglichkeiten Das Büro im Keller kann bei Bedarf um ca. 22 m<sup>2</sup> erweitert werden und ist bereits mit einer Isolierung sowie einer Heizung ausgestattet. Die Möglichkeit, im 1. Obergeschoss eine zusätzliche Küche oder ein weiteres Bad zu installieren, bietet Ihnen zusätzlichen Komfort und Flexibilität. Abgetrennte Bürofläche mit zusätzlichen Möglichkeiten Das Wohnhaus verfügt über eine abgetrennte Bürofläche, die ideal für professionelles Arbeiten von zu Hause aus geeignet ist. Diese Bürofläche kann bei Bedarf um einen angrenzenden Raum mit 21,58 m<sup>2</sup> erweitert werden. Somit haben Sie die Möglichkeit, das Büro ganz nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten. Ein weiterer Pluspunkt: Direkt vor dem Eingang zur Bürofläche befindet sich ein Parkplatz mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge,

was besonders praktisch für Kunden oder Mitarbeiter ist. Garten und Außenbereich Der Garten ist ein wahres Paradies für Hobbygärtner. Neben der 2008 und 2012 neu asphaltierten Zufahrt finden Sie drei im Jahr 2023 neu angelegte Hochbeete, ideal für Ihre Gartenprojekte. Der großzügige Carport und die überdachte Terrasse bieten zusätzlichen Raum für Aktivitäten im Freien. Der Energieausweis wird derzeit erstellt und ist in Kürze verfügbar. Flächenaufstellung

- Kellergeschoss: 180,51 m<sup>2</sup>, inklusive eines Büros, das auf bis zu 86,33 m<sup>2</sup> erweiterbar ist. •
- Erdgeschoss: 99,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 21,58 m<sup>2</sup> Garage und 42,50 m<sup>2</sup> Carport. •
- Obergeschoss: 95,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 26,70 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse.

Ihr neues Zuhause erwartet Sie Dieses Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt. Von der hochwertigen Ausstattung über den großzügigen Platz bis hin zur perfekten Lage in Langkampfen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Schmuckstück überzeugen! Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und erleben Sie dieses einmalige Angebot selbst.