

## **Ruhiges Einfamilienhaus mit separater Wohneinheit und Natueroase**



Gartenteich

**Objektnummer: 3519\_315**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3033 Altlangbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1940
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Bernd Friedrich**

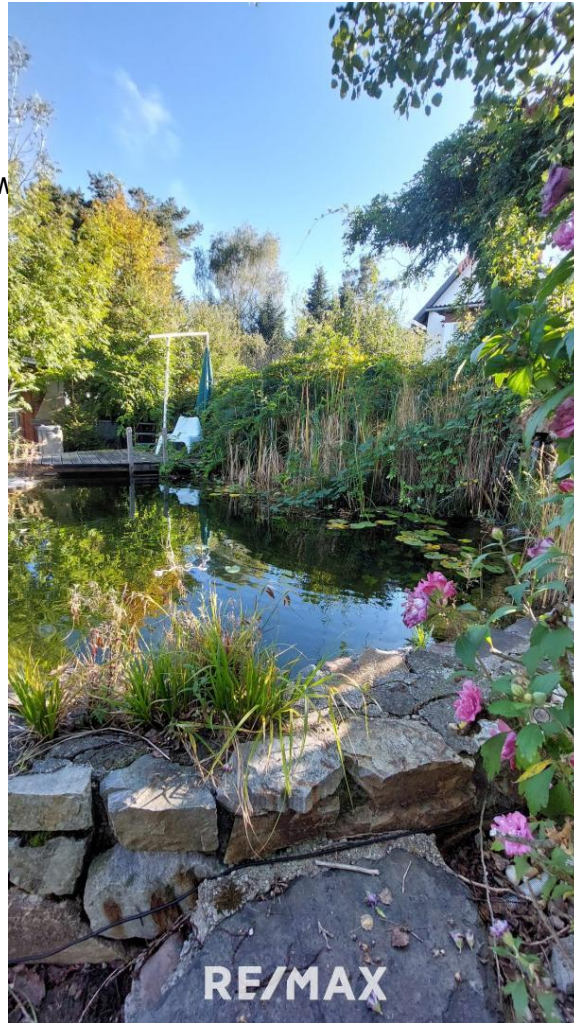
RE/MAX Park  
Tullner Straße 69

3040 Neulengbach

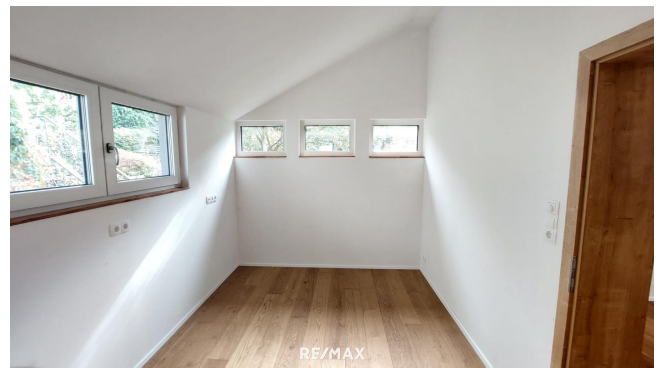
H +43 660 862 26 80

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur

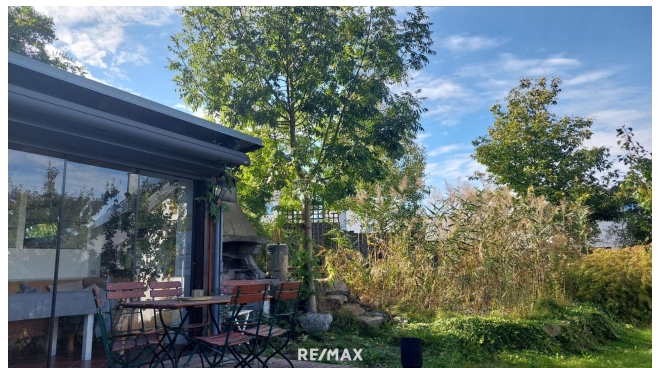




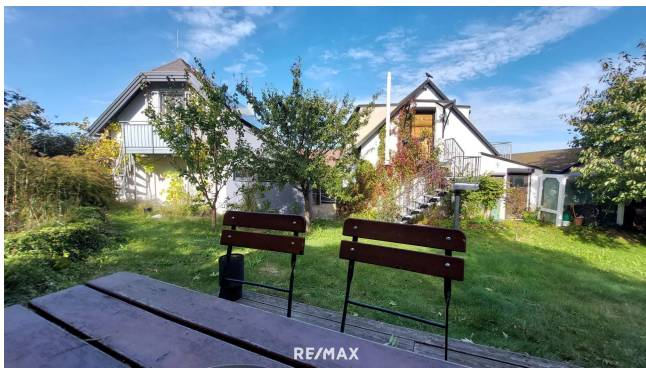






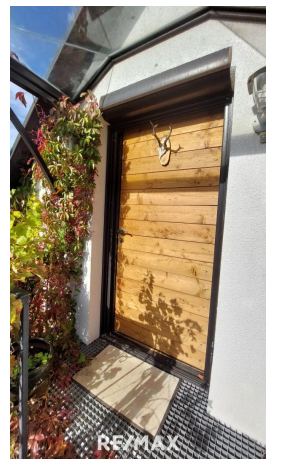


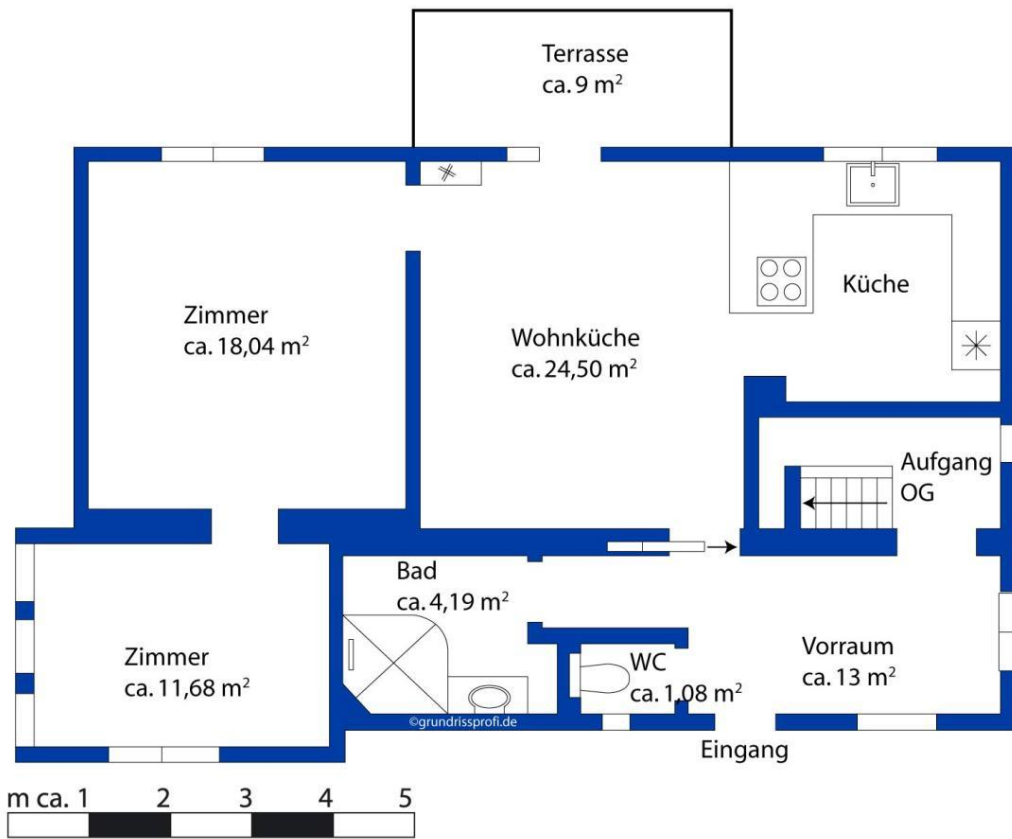




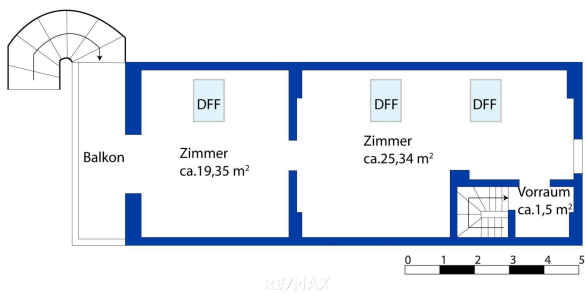




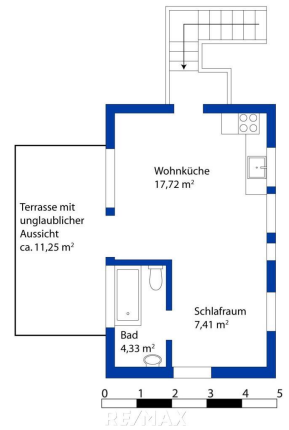




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



## Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

**Kontaktieren Sie uns unter:**

☎ 02772 212 00

✉ office@remax-park.at

**RE/MAX**

**Ihre Traumimmobilie –  
Wir finden die perfekte  
Finanzierung für Sie!**



Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- Umfassende Beratung
- Unabhängige Empfehlungen
- Individuelle Lösungen
- Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!



**EQUALITY**  
&  
**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

**Kontaktieren Sie uns unter:**  
☎ 02772 212 00  
✉ office@remax-park.at

**RE/MAX**

## Objektbeschreibung

**Ruhiges Einfamilienhaus mit separater Wohneinheit und Naturoase** Dieses Einfamilienhaus besticht durch seine ruhige Lage und die Nähe zur Natur. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung bietet es ein angenehmes Wohngefühl und ausreichend Platz für die gesamte Familie. Gleichzeitig ermöglicht das Grundstück durch seine abgeschiedene Lage einen privaten Rückzugsort für erholsame Stunden im Grünen. **Objektbeschreibung** Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Etagen und zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und praktischer Raumaufteilung aus. **Erdgeschoss:** Im Erdgeschoss befindet sich eine helle Wohnküche, die durch ihre zentrale Lage im Haus als Mittelpunkt des Familienlebens dient. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Der Vorraum führt zu einem modernen Badezimmer mit Dusche und einem separaten WC. **Obergeschoss:** Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss, welches zwei weitere, lichtdurchflutete Zimmer umfasst. Von hier aus hat man direkten Zugang zum Garten über eine Wendeltreppe – ideal, um die ersten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen. **Garten – Eine grüne Oase** Das Grundstück zeichnet sich durch einen gepflegten, uneinsehbaren Garten aus, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Ein großzügiges Gartenhaus mit Holzterrasse und integrierter Küche lädt zum Verweilen ein. Ein Pool sowie ein Naturteich ergänzen den Außenbereich und schaffen eine Atmosphäre, die zum Entspannen einlädt. Besondere Merkmale • Ruhige und naturnahe Lage in Altlenzbach • Zwei getrennte Wohneinheiten • Gartenhaus mit Terrasse und Außenküche • Pool und Naturteich • Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten der Räume **Separate Wohneinheit** Über der Garage befindet sich eine zusätzliche Wohneinheit, die zwei Zimmer, ein Badezimmer mit WC sowie eine eigene Terrasse mit atemberaubender Aussicht ins Grüne bietet. Diese Einheit eignet sich hervorragend als Gästeunterkunft, Büro oder Atelier. Mit wenigen Handgriffen könnte hier auch eine Küche eingebaut werden, wodurch eine eigenständige Wohneinheit entstehen würde. **Altlenzbach – Ihr Zuhause im Grünen mit bester Anbindung** Altlenzbach ist eine charmante Gemeinde im Wienerwald, die durch ihre ruhige, naturnahe Lage und dennoch hervorragende Verkehrsanbindung überzeugt. Die Ortschaft bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders bei Familien und Naturliebhabern beliebt. Trotz der idyllischen Lage müssen Sie auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten. Die Gemeinde verfügt über eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Diverse Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege, sowie Sport- und Freizeitanlagen bieten zahlreiche Gelegenheiten zur aktiven Erholung. Durch die Nähe zur Westautobahn (A1) ist Altlenzbach optimal an das überregionale Straßennetz angebunden. Wien erreichen Sie in etwa 30 Minuten, was Altlenzbach zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht, die das Leben in der Natur schätzen und dennoch die Vorzüge der Stadt nicht missen möchten. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel bieten eine gute Anbindung, mit regelmäßigen Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden und Städte. Mit ihrer Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe bietet Altlenzbach die ideale Umgebung für ein harmonisches und

entspanntes Wohnen. Ausstattung: • Wohnfläche: ca. 146 m<sup>2</sup> • Zimmeranzahl: 6 Zimmer  
• Kellerfläche: ca. 20 m<sup>2</sup> (Altbestand) • Grundstücksgröße: ca. 934 m<sup>2</sup> • Terrasse: ca. 45  
m<sup>2</sup> • Küche: Moderne, offene Küche • Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 5 kWh  
zur nachhaltigen Energieerzeugung • Heizung: Fußbodenheizung / Luftwärmepumpe  
Preis und Verfügbarkeit: Das Haus in Alt Lengbach ist zum Preis von € 498.000,-  
erhältlich. Die genauen Informationen zur Verfügbarkeit und weiteren Konditionen  
erhalten Sie gerne auf Anfrage. Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen  
Liegenschaft. Fordern Sie detaillierte Informationen an und vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage. Auf Grund unserer  
Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern ersuchen wir um Bekanntgabe Ihrer  
vollständigen Kontaktdaten einschließlich: Vor- und Zuname, Postleitzahl, Ort, Straße,  
Hausnummer sowie Ihre Telefonkontaktdaten Alle unsere Objekte finden Sie unter  
remax.at! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen  
Beratungstermin vereinbaren! Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 %  
Grundbucheintragungsgebühr 3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)  
Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt) Angaben gemäß gesetzlichem  
Erfordernis: Heizwärmebedarf: 86.0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse Heizwärmebedarf: D Faktor  
Gesamtenergieeffizienz: 1.09 Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: C