

## Charmante Doppelhaushälfte im Villenstil in ruhiger Lage



Aussenansicht

**Objektnummer: 2442\_2320**

**Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3550 Langenlois
<b>Baujahr:</b>	ca. 1914
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	69,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 276,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,04
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



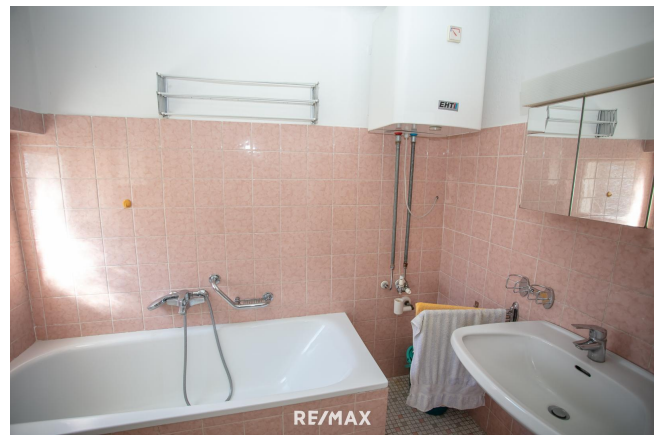
**Christoph Czamutzian, Akad. IM**

RE/MAX Balance in Krems  
Wachaustraße 18  
3500 Krems an der Donau









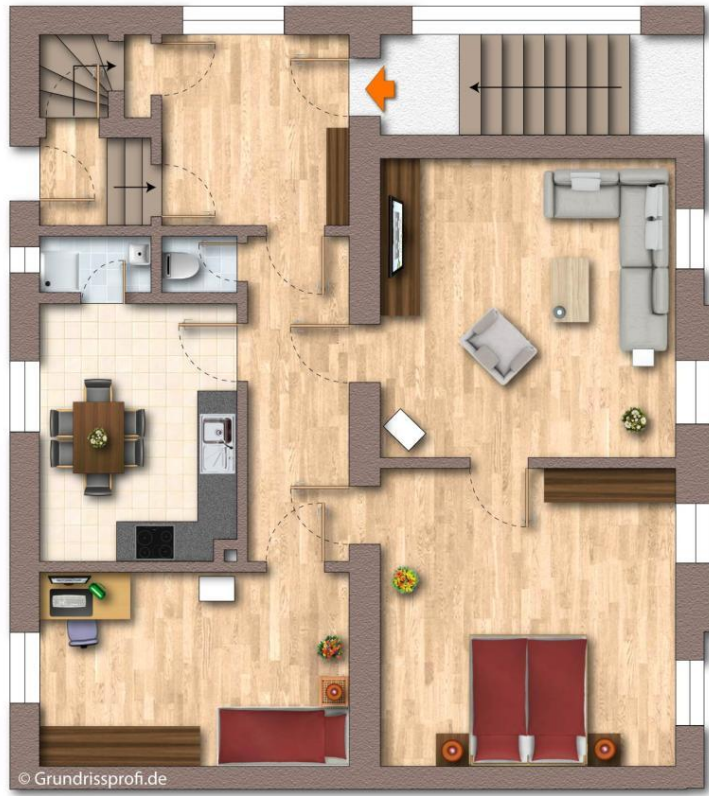




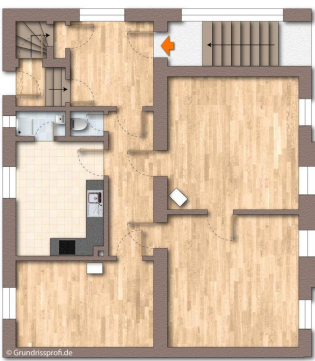




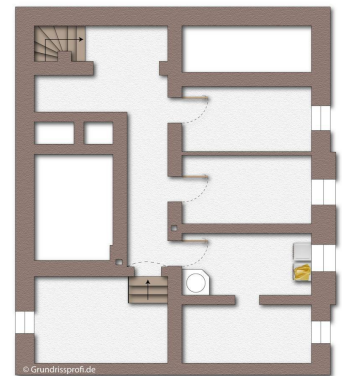




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem sehr schönen Einfamilienhaus in ruhiger, idyllischer Lage? Sie schätzen die Vorteile des ländlichen Lebens? Dann kann ich Ihnen diese Liegenschaft in der schönen Winzerstadt Langenlois nur empfehlen! Die Liegenschaft wurde ca. 1914 in Massivbauweise erbaut. Durch die hohen Räume versprüht das Objekt einen villenartigen Charme. Um 1990 wurde das Dach neu eingedeckt. Die komplette Fassade (ca. 2010), ebenso der Rauchfang (ca. 2014) wurden bereits revitalisiert. Die vorhandene Nutzfläche von ca. 163m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 2 Etagen gliedert sich wie folgt: Erdgeschoss ca. 93m<sup>2</sup>: ein einladender Eingangsbereich und Vorraum, ein heller Gang mit Ausgang in den Garten, eine Küche mit Essplatz, ein helles Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein kleines Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Kellergeschoss ca. 70m<sup>2</sup>: Das Objekt ist teilunterkellert und bietet somit viel Stauraum. Der Keller eignet sich sehr gut als Abstell- bzw. Lagerbereich oder auch für eine kleine Werkstatt,. Beheizt wird das Haus mittels Gaszentralheizung zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen Holz-/ Allesbrenner. Hinter dem Haus befindet sich ein nahezu uneinsehbarer Garten, der das Angebot abrundet. Hier können Sie an warmen Tagen entspannen oder Ihren grünen Daumen ausleben. Ein kleiner Geräteschuppen zur Unterbringung des gesamten Gartenequipments ist ebenfalls vorhanden. Bei Bedarf kann die Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau erweitert werden! Das Haus ist in einem, dem Alter entsprechenden, guten und äußerst gepflegtem Zustand. Durch einige Adaptierungs- bzw. Sanierungsarbeiten (z.B. Elektrik, Wasser, etc.) kann das Haus wieder mit einer persönlichen und zeitgemäßen Note versehen werden. Gestalten Sie es zu Ihrem persönlichen Schmuckstück! Lage: Die Lebensqualität in der Kamptal Gemeinde Langenlois ist auf einem sehr hohen Niveau. Neben Geschäften für den täglichen Bedarf, gehobener Gastronomie, Heurigen uvm. finden Sie auch zahlreiche Möglichkeiten Ihre Freizeit in der Natur zu verbringen. Ebenso die Nähe zu Krems an der Donau mit all seiner weiteren Infrastruktur, renommierten Universitäten (DPU, Donau-Uni, Karl Landsteiner), Kunst und Kultur, weiteren Einkaufsmöglichkeiten sowie der Naherholungswert der Donau und die Wachau, machen diese Lage besonders attraktiv. Entfernungen mit dem Auto: Krems: ca. 12 min St. Pölten: ca. 30 min Wien: ca. 50 bis 60 min Ich freue mich, Ihnen dieses attraktive Einfamilienhaus präsentieren zu dürfen! Bitte beachten Sie, dass die von uns angebotenen Immobilien nicht dauerhaft auf Fremdplattformen präsentiert werden. Sie können jedoch während der gesamten Vermarktungszeit alle relevanten Informationen zum Objekt auf unserer Homepage unter [www.remax.at/2442-2320](http://www.remax.at/2442-2320) online nachlesen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 276.7

Bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz G

Wärmebedarf

f:

Faktor Gesa 5.04

Wärmeenergieeff

izienz:

Klasse G

Faktor Gesamtenergieeffizienz: