

# **Familienfreundliches Einfamilienhaus - Koffer packen und einziehen!**



Haus in Lengenfeld

**Objektnummer: 2442\_2363**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3552 Lengenfeld
<b>Baujahr:</b>	ca. 1992
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 96,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,91
<b>Kaufpreis:</b>	397.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Heribert Angerer, Akad. IM**

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











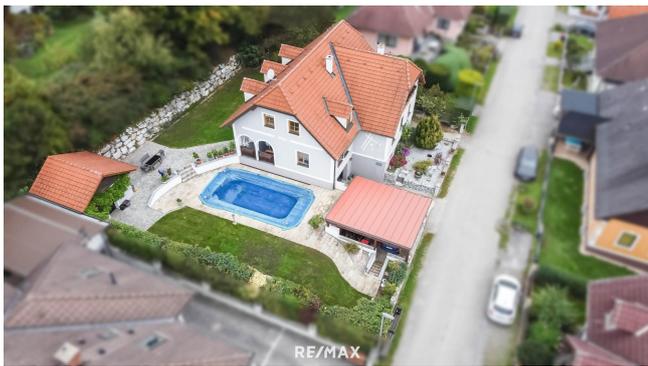












## Objektbeschreibung

Dieses, ca. 1992 in Massivbauweise erbaute (Einzug 1995), voll unterkellerte Einfamilienhaus liegt eingebettet in einem ca. 754 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist das perfekte neue Zuhause für Sie und Ihre Familie! Ein Treppenaufgang führt Sie zum Eingangsbereich im **Erdgeschoss**, welches Ihnen auf ca. 94 m<sup>2</sup> folgende Räumlichkeiten bietet: Einen Vorraum, einen Flur, eine offene Wohn-Essküche (ca. 23 m<sup>2</sup>), eine Vorratskammer, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken, ein extra WC, ein Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>), sowie ein geschmackvolles Wohnzimmer (ca. 27 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die überdachte Terrasse. Der Platz in der Wohn-Essküche, wo sich momentan der Schwedenofen befindet, ist so konzipiert, dass dort ein Kachelofen platziert werden kann, welcher dann die Wohn-Essküche und das Wohnzimmer beheizen würde. Das **Dachgeschoss** bietet auf ca. 94 m<sup>2</sup> folgende Räumlichkeiten: ein Zimmer mit ca. 9 m<sup>2</sup>, zwei Zimmer mit jeweils ca. 14 m<sup>2</sup>, ein Zimmer mit ca. 19 m<sup>2</sup> und Ausgang auf einen Balkon ein Badezimmer mit Dusche und WC ein Wohnzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> einen Flur sowie einen kleinen Abstellraum Das **Kellergeschoß** liegt auf Straßenniveau und gliedert sich wie folgt: Eine Garage (ca. 37m<sup>2</sup>), einen Vorraum, einen Heizraum, eine Waschküche, eine Hobbywerkstatt, einen Abstellraum, sowie ein Stüberl mit Bar für gemütliche Stunden. Der umlaufende ebene **Garten** bietet -neben einer erholsamen Poollandschaft mit Gartenhütte - großzügige Grünflächen. Das Raumangebot wird durch ein Doppelcarport komplettiert. **Infrastruktur:** Lengenfeld ist ein großartiger Standort, der ländliches Flair und ausgezeichnete Infrastruktur perfekt verbindet! Alle wichtigen Bereiche wie Lebensmittelgeschäft, Gastronomie, Geldinstitut, Kindergarten, Volksschule und Arzt befinden sich im Ort. **Entfernungen:** Krems 9 km, St. Pölten 33 km, Wien 81 km, Zwettl 40 km. Falls ich Ihr Interesse wecken konnte, freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme und eine gemeinsame Besichtigung! 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/2442-2363](http://www.remax.at/2442-2363) online nachlesen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme96.4

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

Klasse Hei C

zwärmebe

darf:

Faktor Ges2.91

amtenergie

effizienz:

Klasse E

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: