



#0001006081

LIEBEVOLLES LANDHAUS MITTEN IN DER STADT MIT VIEL POTENTIAL

3550 Langenlois



Kaufpreis: 275.000,00 €
Wohnfläche: 75,00 m²
Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Dieses Einfamilienhaus, mit dem Nachbarn in gekuppelter Bauweise errichtet, besticht durch seine Lage nahe dem Zentrum sowie dem herrlichen Garten mit Altbaumbestand samt liebevollem Terrassenbereich und Laube, das alles mitten in der Stadt. Der im Innenhof gelegene Garten liegt sehr ruhig und bietet sehr hohe Lebensqualität im Grünen mit allerbesten Infrastruktur der Stadt Langenlois.

Diese Liegenschaft besticht durch eine sonnige und ruhige Wohnlage mit gut dimensioniertem Garten sowie durch das liebevolle Wohnhaus auf einem gut dimensionierten Grundstück. Der liebevoll gepflegte Garten, zart umrandet von einer Einfriedung versprüht sein ganz besonderes Flair.

Das Einfamilienhaus in Massivbauweise ist sofort verfügbar und wartet bereits auf neue, nette Eigentümer. Wahlweise gelangt man direkt von der Straße, über einen seitlichen Stiegenaufgang oder ebenerdig von der Gartenseite mit eigenem Eingang von einem angrenzenden Parkplatz aus in das Innere des Hauses.

Sämtliche Wohnwünsche werden auf zwei Ebenen durch eine Küche, einen Wohnsalon, zwei Schlafräume, zwei Badezimmer, davon eines mit Dusche & WC im Erdgeschoss, jenes im Dachgeschoss mit Badewanne und WC erfüllt. Dem Wohnhaus gartenseitig vorgelagert befindet sich eine herrliche Laube, als Wintergarten mit Sommerküche genutzt.

Das Einfamilienhaus sowie die Außenanlagen befinden sich in gutem Zustand, verlangen vor Bezug jedoch nach viel handwerklichem Geschick und Farbe sowie Modernisierung im Innenbereich, um der außerordentlich guten Lage gerecht zu werden.

Beheizt wird das gesamte Haus anhand von Einzelöfen mit Öl sowie anhand mehrerer Infrarotpaneele. Der Garten wurde immer liebevoll gepflegt und befindet sich daher in TOP-Zustand.

Die Liegenschaft wartet bereits auf neue und nette Eigentümer und ist nach Vereinbarung unter einer angemessenen Vorlaufzeit zu übernehmen.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé dieser Liegenschaft an, um sich einen ersten detaillierten Eindruck dieser Liegenschaft 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.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Bungalow
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1893, 1949, 1989, 1993, 1997, 2009
Heizung	Ofen: Öl, Ofen: Elektro

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 75 m ²
Grundfläche	ca. 267 m ²

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Loggien	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	275.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	275.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



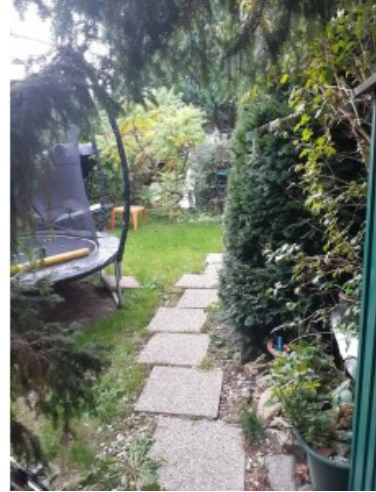
LAGE UND UMGEBUNG

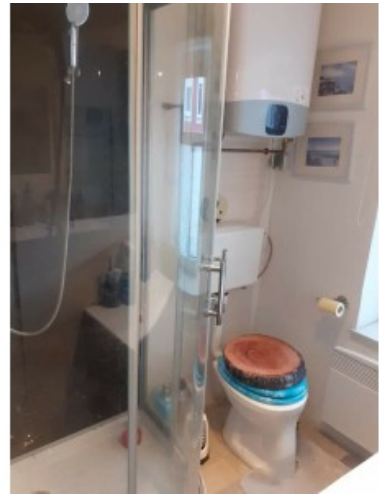
Langenlois, wo alle Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs erfüllt werden. Im Ort selbst sind Heurige und Weingüter der Region als touristische Attraktion vorhanden. Die Weinberge und Wälder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Langenlois ist ein äußerst beliebter und repräsentativer Wohnort, welcher alles bietet, profitiert zusätzlich durch die unmittelbare Nähe zu Krems. Der direkte Bahnanschluss in Langenlois stellt somit auch gute Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung St. Pölten, Tulln und Wien sicher. Weiters bestehen durch den einige Kilometer entfernten Anschluss an die S5 beste Verkehrsanbindungen nach St. Pölten, Tulln und Wien.



GALERIE







UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zu unserem überdurchschnittlichen Nettobasis
 - Präzise & Fair
 - Raiffeisen-Makler in bester Umgebung
 - Transparenz
 - Netzwerke

Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftliche Flächen
- Einzelgüter
- Anlage- und Gewerbeobjekte

Geben Sie auf Probe und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUFLAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein angenehmes Besichtigungsgespräch!

PATRICIA TANNENNER & MAG. PETER FELLHOFER 0664 60 517 517 77 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

