



#0001006702

**BUNGALOW MIT UNGLAUBLICH VIEL WOHNFLÄCHE UND VIEL
POTENTIAL IN BEGEEHRTER UND RUHIGER WOHNLAGE AUF
GROSSEM BAULAND-GRUNDSTÜCK**

2091 Langau



Kaufpreis: 390.000,00 €

Wohnfläche: 281,00 m²

Zimmer: 13

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Dieser Bungalow besticht durch seine Größe und seine Lage in einer sehr begehrten Wohngegend unweit von Geras. Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Seitengasse, bietet sehr hohe Lebensqualität im Grünen in idealer südwestseitiger Ausrichtung für angenehme Sonnenstunden.

Diese Liegenschaft besticht durch eine sonnige Wohnlage mit einem sehr großen, gut dimensionierten Garten sowie durch das liebevolle, imposante Wohnhaus mit unglaublich großzügiger Wohnfläche. Der liebevoll gepflegte Garten, zart umrandet von einer Einfriedung versprüht sein ganz besonderes Flair.

Das Einfamilienhaus in Massivbauweise wartet bereits auf neue, nette Eigentümer und ist sofort verfügbar. Vom überdachten Eingangsbereich aus gelangt man in einen großzügigen Vorraum, von welchem alle Räumlichkeiten des Bungalows zentral begehbar sind.

Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen imposanten Wohnsalon samt angrenzender offener Wohnküche inkl. sämtlichen Markengeräten und direktem Ausgang auf die herrliche, westseitig ausgerichtete Sonnenterrasse für angenehme Sonnenstunden erfüllt. Komplettiert wird das reichhaltige Platzangebot auf dieser Ebene durch eine weitere, kleine Küche, ein WC samt Waschküche, vier weitere Zimmer, ein Schlafzimmer mit eigener Dusche sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC, ein Gäste-WC sowie ein Indoor-Hallenbad.

Weitere Wohnwünsche können im Dachgeschoss mit einer herrlichen Galerie, insgesamt fünf weiteren Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Dusche separates WC erfüllt werden.

Das Einfamilienhaus sowie die Außenanlagen bieten aufgrund der enormen Wohnfläche und Grundstücksgröße unglaubliches Entwicklungs- und Nutzungspotential, verlangen nach etwas handwerklichem Geschick und viel Farbe, um der außerordentlich guten Lage vollends gerecht zu werden.

Selbst der Teilkeller lässt keine Wünsche offen, hier befinden sich diverse Kellerräumlichkeiten sowie der Technik- und Heizraum. Beheizt wurde die gesamte Liegenschaft anhand einer Zentralheizung mit Fernwärme.

Weiteren Stauraum und Platz für Ihre Autos bietet eine Doppelgarage und eine zweite Garage sowie weitere Parkplätze direkt vor der Liegenschaft.



Auf angenehme Sonnenstunden, um sich von einer anstrengenden Arbeitswoche in herrlicher Grünruhelage zu erholen, laden die Terrassenbereiche sowie der ruhig gelegene Garten, auch ein Paradies für Ihre Kinder oder für Ihre vierbeinigen Freunde ist sichergestellt.

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



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Bungalow, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1975
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	3 x Garage, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 281 m ²
Grundfläche	ca. 1.829 m ²
Kellerfläche	1.130,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	12.07.2016
Gültig bis	11.07.2026
HWB-Wert (kWh/m ² /a)	218,80
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	1,83
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	13
Etagen	2
Bäder	3
Toiletten	4
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	390.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	390.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

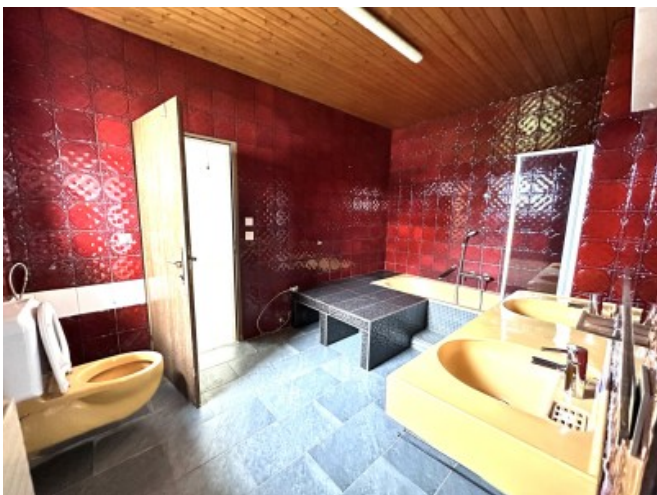
Die Marktgemeinde Langau, im nördlichen Waldviertel gelegen, gehört zum Bezirk Horn, ca. 6 Fahrminuten von Geras entfernt.

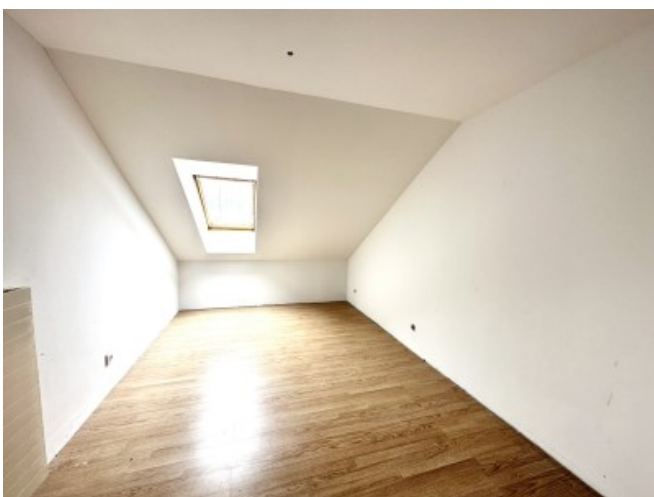
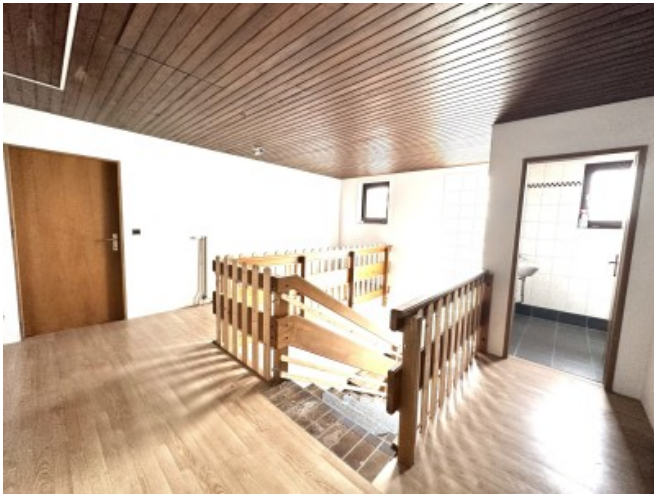
Langau und die Umgebung bietet sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Langau liegt im malerischem Waldviertel eingebettet zwischen Wäldern und Feldern der Region, unweit von Geras und Horn.



GALERIE











Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?
IHR EXPERTE IN IMMOBILIENFRAGEN**


 Patricia Tannheimer &
Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN
VERMITTLUNG GES.M.B.H.**

0664 60 517 517 77
peter.fellhofer@riv.at
www.raiffeisen-immobilien.at

Setzen Sie auf Profis und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!
Ich freue mich auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

Eine Vermittlungsgemerkung wird nur im Erfolgsfall (Verkauf oder Vermietung) verrechnet!

Unser Service für Sie:

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir besorgen Ihre Immobilie:
 - Österreichisches Netzwerk
 - Internat. & Print
 - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
 - Vorwerkkunden
 - Verkaufstafeln

Belichten Sie eine große Foto-Immobilie für ein Beratungsgespräch

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

- Häusern
- Eigenwohnungen
- Baugebietchen
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkularen
- Anlage- und Dienstimmobilien

Raiffeisen Immobilien



[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

