

Beratung & Verkauf:  
Petra Höpfner  
T +43 676 550 39 40



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 2080  
3550 Langenlois

### LANGENLOIS, 4-ZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNG: 115 M<sup>2</sup> WFL. ZZGL. TERRASSE, BALKON UND GARTEN

|                  |                       |               |           |
|------------------|-----------------------|---------------|-----------|
| Wohnfläche       | 115,21 m <sup>2</sup> | Zustand       | Erstbezug |
| Zimmer           | 4                     | fGEE          | 0,72      |
| Badezimmeranzahl | 1                     | HWB (kWh/qma) | 35        |
| Balkonfläche     | 13,64 m <sup>2</sup>  |               |           |
| Terrassenfläche  | 17,03 m <sup>2</sup>  |               |           |
| Gartenfläche     | 105,00 m <sup>2</sup> |               |           |
| Kaufpreis        | 455.400,- €           |               |           |

## OBJEKTBECHREIBUNG

### TOP 7

#### VineyardHOMES Langenlois:

#### EXKLUSIVE MAISONETTE-WOHNUNG MIT TERRASSE, GARTEN UND BALKON

Diese Maisonette-Wohnung mit 115,21 m<sup>2</sup> verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Wohngefühl auf zwei Ebenen. Lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine durchdachte Grundrissgestaltung schaffen ein Ambiente, das sowohl Komfort als auch Eleganz vereint. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der unteren Ebene und bietet viel Platz für gemütliche Abende, Gäste oder entspanntes Familienleben. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die anschließende 17,03 m<sup>2</sup> große Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft ideale Voraussetzungen für Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden am Abend. Der Garten mit 105 m<sup>2</sup> bietet außergewöhnlich viel Raum für individuelle Gestaltung – ob als Spielbereich für Kinder, als grüner Rückzugsort zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Hier entsteht ein Wohngefühl, das sonst eher einem Haus vorbehalten ist. Über eine elegante Treppe gelangen Sie in die obere Ebene der Wohnung. Hier befindet sich der private Rückzugsbereich mit großzügigem Schlafzimmer sowie weiteren flexibel nutzbaren Räumen – perfekt als Home-Office, Gästezimmer oder Kinderzimmer. Die Wohnung überzeugt zudem durch eine hochwertige Ausstattung, moderne Materialien und eine energieeffiziente Bauweise. Komfort und Nachhaltigkeit gehen hier Hand in Hand.

Die Highlights auf einen Blick:

115,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Moderne 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung  
Terrasse mit 17,03 m<sup>2</sup>  
Balkon mit 13,64 m<sup>2</sup>  
Großer Eigengarten mit ca. 105 m<sup>2</sup>  
Ideal für Familien oder Wohnen mit Homeoffice  
Viel Freiraum und hohe Wohnqualität

Diese Wohnung in Langenlois ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben.

Alle Wohnungen sind bequem und barrierefrei über einen Lift direkt von der Tiefgarage aus erreichbar. Ein Tiefgaragenstellplatz kann zum Preis von € 20.000.– erworben werden.

Weitere Informationen zu den verfügbaren Wohnungen und Reihenhäusern finden Sie auf:  
[www.vineyardhomes.at](http://www.vineyardhomes.at)

Mit dem Wohnprojekt VineyardHOMES entsteht am Rand der traditionsreichen Weinstadt Langenlois ein hochwertiges Zuhause für Menschen, die Lebensqualität, moderne Architektur und naturnahes Wohnen verbinden möchten. Die Wohnanlage umfasst 14 Wohnungen sowie 3 Reihenhäuser mit großzügigen Außenflächen wie Terrassen, Balkonen oder Eigengärten. Die klar gestaltete Architektur mit traditioneller Dachform fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und verbindet zeitgemäßes Design mit hoher Alltagsstauglichkeit.

Die Wohnungen bieten Wohnflächen von rund 57 m<sup>2</sup> bis 142 m<sup>2</sup> und zwei bis vier Zimmer – ideal für Singles, Paare, Familien oder Menschen mit größerem Platzbedarf. Auch Anleger profitieren von der attraktiven Wohnlage und der nachhaltigen Bauweise, denn eine Nutzung als Zweitwohnsitz ist ebenfalls möglich.

**AUSSTATTUNG**

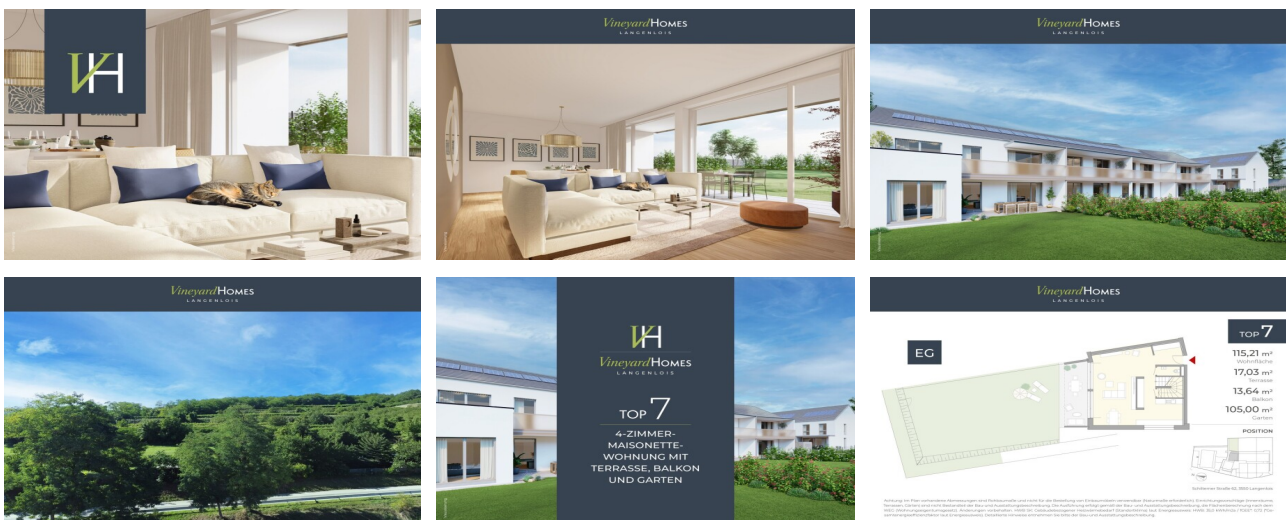
Besonderer Wert wurde auf eine hochwertige und langlebige Ausstattung gelegt. Geölte Eichenparkettböden im Landhausdielenstil, elektrisch steuerbare Rollläden sowie eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgen für hohen Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima. Die Fußbodenheizung verfügt über eine unterstützende Kühlfunktion im Sommer. Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage.

**LAGE UND UMGEBUNG**

Die Lage verbindet Ruhe, Natur und Infrastruktur: Umgeben von Weingärten und nur wenige Minuten vom Zentrum von Langenlois entfernt genießen Bewohner hier die besondere Lebensqualität des Kamptals. Die Nähe zu Krems, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie die ausgezeichnete Wein- und Kulturlandschaft machen die Region zu einem der attraktivsten Wohnstandorte Niederösterreichs.

VineyardHOMES steht damit für ein modernes Zuhause mit hoher Lebensqualität – für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

**FOTOS**



VineyardHOMES LANGENLOIS

OG

TOP 7

- 115,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 17,03 m<sup>2</sup> Terrasse
- 13,64 m<sup>2</sup> Balkon
- 105,00 m<sup>2</sup> Gesamt

POSITION

Abbildung ist für orientierungshilfliche Zwecke und nicht für verbindliche Angebotsunterlagen. Die Abbildung ist eine schematische Darstellung und stellt keine verbindliche Abbildung dar. Die Abbildung ist eine schematische Darstellung und stellt keine verbindliche Abbildung dar. Die Abbildung ist eine schematische Darstellung und stellt keine verbindliche Abbildung dar.

VineyardHOMES LANGENLOIS

EFFIZIENTE TECHNOLOGIEN

WÄRMEPUMPEN + PHOTOVOLTAIK

VineyardHOMES LANGENLOIS

20°C ECO

KOMFORT

365 TAGE IM JAHR bestens klimatisiert: NATÜRLICHE KÜHLUNG während der Hochsommermonate durch helles, zirkulierendes Wasser im Heizsystem

VineyardHOMES LANGENLOIS

DIGITALE ANBINDUNG

GLASFASERLEITUNG bis in die Wohnung

VineyardHOMES LANGENLOIS

OPTIONAL

IHRE TRAUMKÜCHE betriebsbereit bei der Schlüsselübergabe

[www.kuechen-horn.at](http://www.kuechen-horn.at)

VineyardHOMES LANGENLOIS

OPTIONAL

IHR EIGENER PARKPLATZ IN DER TIEFGARAGE

VineyardHOMES LANGENLOIS

OPTIONAL

WALLBOX (11 kW) Transformieren Sie Ihren Parkplatz in eine immer freie Ladesation

VineyardHOMES LANGENLOIS

WOHNEN IN LANGENLOIS

VineyardHOMES LANGENLOIS



## WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

## LINK ZUM OBJEKT

---

<https://heilig.immobilien/i/2080>

