

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



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2070
3550 Langenlois

SONNENDURCHFLUTETE EIGENTUMSWOHNUNG MIT TERRASSE IN ATTRAKTIVER WOHNLAGE!

Wohnfläche	84,20 m ²	fGEE	0,71
Kaufpreis	314.845,- €	HWB (kWh/qma)	24

OBJEKTBSCHREIBUNG

Die großzügige, 84,20 m² große Eigentumswohnung in moderner Passivbauweise befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 2006) und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Die Liegenschaft ist über eine private Zufahrtsstraße erschlossen; ein freier Autoabstellplatz befindet sich direkt vor dem Haus.

Das durchdachte Raumkonzept gliedert sich wie folgt:

Vorraum, separates WC mit Dusche, Badezimmer, ein Schlafzimmer mit Schrankraum und ein weiteres Schlafzimmer, sowie ein heller, offen gestalteter Küchen-Wohn-Essbereich mit direktem Zugang auf die teilweise überdachte Lärchenholztterrasse. Von hier genießen Sie einen traumhaften Grünblick über die Stadt und die umliegenden Weinberge.

Vor der Wohnung befindet sich ein praktischer Abstellraum, in dem die Haustechnik untergebracht ist und der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Kellerabteil ist im Eingangs- bzw. Außenbereich platziert.

Die Wohnung ist mit dreifach verglasten Kunststofffenstern, Außenjalousien sowie einer neuwertigen Klimaanlage (Baujahr 2023) ausgestattet.

Die Komfort-Wohnraumlüftung sorgt nicht nur für niedrige Energiekosten, sondern auch für ein angenehmes und gesundes Raumklima.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung.

Kaufpreis: € 290.000,-

zzgl. Übernahme der offenen Wohnbauförderung in Höhe von ca. € 24.845,- (Stand Oktober 2025)

Monatliche Betriebskosten: € 409,61 inkl. Heizkosten

Die Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt mit der EVN abgerechnet.

Übergabetermin nach Vereinbarung.

Langenlois vereint ruhiges Wohnen mit ländlichem Flair, hoher Lebensqualität und der unmittelbaren Nähe zu Krems an der Donau.

Eine ausgezeichnete Infrastruktur sorgt für beste Nahversorgung: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie der beliebte Wochenmarkt am Freitag mit hochwertigen, regionalen Produkten unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Ärzte, Fachärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind ebenso vorhanden wie zahlreiche Gastrobetriebe, Kaffeehäuser und traditionelle Heurigenlokale.

Das kulturelle Angebot reicht von Konzerten und den renommierten Schlossfestspielen Langenlois bis hin zu vielfältigen Veranstaltungen in der Region. Kulinarik, Kultur und Lebensfreude gehen hier Hand in Hand. Auch das Freizeitangebot – unter anderem mit dem beliebten Kampbad Langenlois – sowie ein aktives Vereinsleben tragen zu einer besonders hohen Wohnqualität bei.

Hier finden Sie beste Voraussetzungen für ein angenehmes und genussvolles Leben.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Höpfner gerne unter 0676-5503940 zur Verfügung.

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

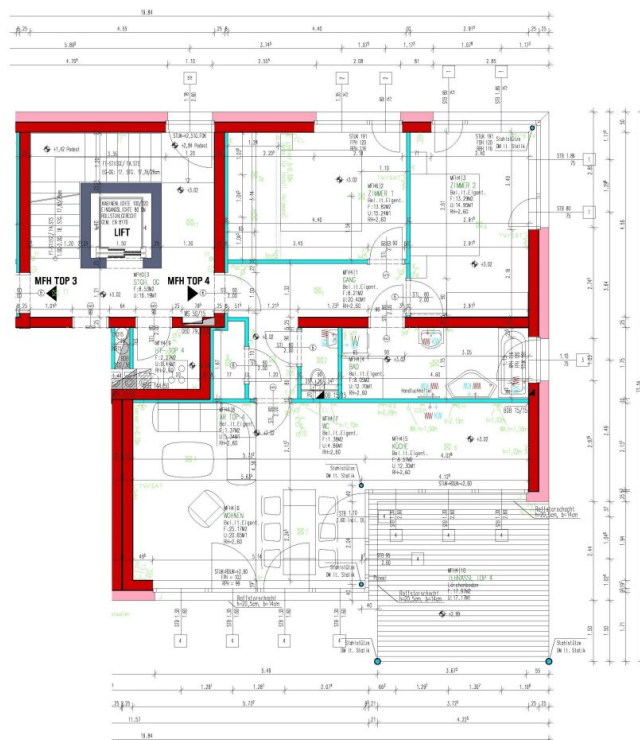
3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

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

GRUNDRISSE



FOTOS



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/2070>

