

**3425 LANGENLEBARN, ZINSHAUS AM LAND
VOLLVERMIETET**



Objektnummer: 965/957

Eine Immobilie von s REAL Kommerz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Unteraigen
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	511,00 m ²
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	2.670.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Heger

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26249
H +43 664 8182932

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Symbolbild
 Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.

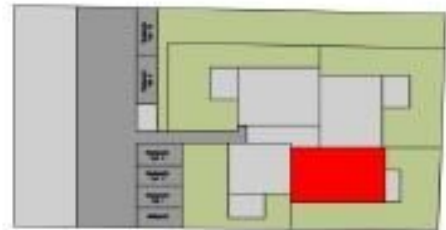


AR
1,57m²



0 1 2 3 4 Meter

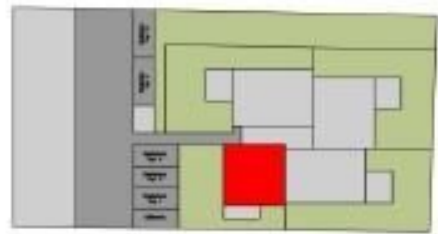
Symbolbild
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.





0 1 2 3 4 Meter

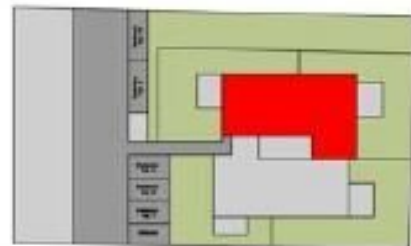
Symbolbild
 Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.



- ① VR 5,77m²
- ② Zimmer 14,48m²
- ③ AR 2,04m²
- ④ WC 1,70m²



Symbolbild
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inbegriffen.

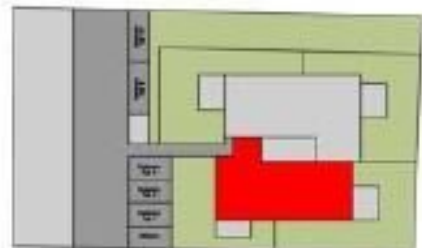


- ① VR 6,74m²
- ② Zimmer 14,34m²
- ③ AR 1,70m²
- ④ WC 1,70m²



0 1 2 3 4 Meter

Symbolik
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.



- Wohnraum
25,49m²
- Terrasse
12,00m²



0 1 2 3 4 Meter

Symbole
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.



- 1 Wohnraum 25,49m²
- 2 Terrasse 12,00m²
- 3 Garten 107,56m²



Symbolbild
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.



- 1 Wohnraum
28,16m²
- 2 Terrasse
12,00m²



0 1 2 3 4 Meter

Symbolbild
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.



- 1 Wohnraum
25,49m²
- 2 Terrasse
12,00m²
- AP
1,2 m²



Symbollist
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.



Objektbeschreibung

Dieses Landzinshaus befindet sich zwischen Tulln und St. Andrä Wördern.

Fertigstellung war Dezember 2022.

Es wurde ein Neubauzinshaus mit 10 Wohneinheiten auf 3 Ebenen (EG, OG, DG) errichtet.

Grundgröße: 1285m²

Bauweise: Ziegelmassiv, auch die Innenwände sind aus Ziegel

Wohnfläche gesamt: 511m²

Wohnungsgrößen: 2 Wohnungen ca. 35m², 6 Wohnungen ca. 50m², 2 Wohnungen ca. 68m²

4 Eigengärten, 4 Balkone und 2 DG-Terrassen

10 Garagenplätze mit E-Tankstelle in Vorbereitung und externe Abstellräume

5 Stellplätze im Freien zusätzlich

Heizungsart: Luftwärmepumpe

150m² Freifläche für Kinder

Das Projekt befindet sich nur 5 Gehminuten zur Bahn und Supermarkt entfernt.

Nettomiete/Monat € 7.621,- bzw. Nettomiete/Jahr € 91.456,-

Kaufpreis Netto: € 2.670.000,- (zuzügl. 20% UST)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <5.000m

Bank <5.000m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap