

**@Grosses Baugrundstück in Langenlebarn-Unteraigen!!!
360°- 3D Besichtigung!!!@**



Objektnummer: 52959

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.
Gerald Frank**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Unteraigen
Alter:	Altbau
Garten:	705,00 m ²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

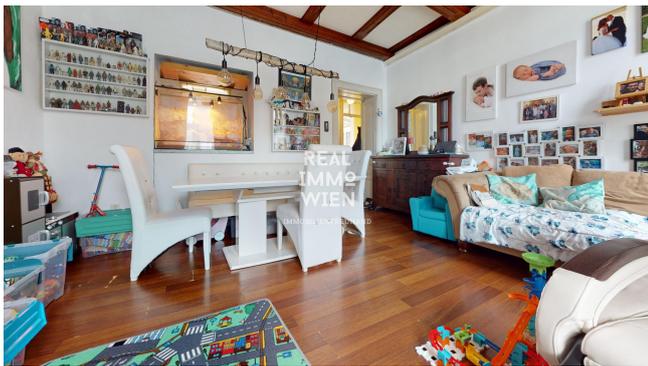
Ihr Ansprechpartner

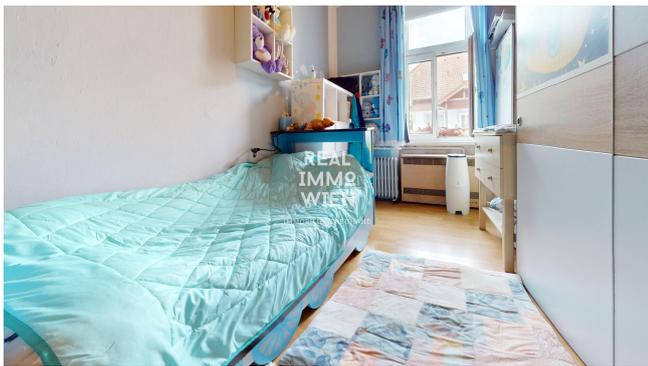
Realimmo

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien

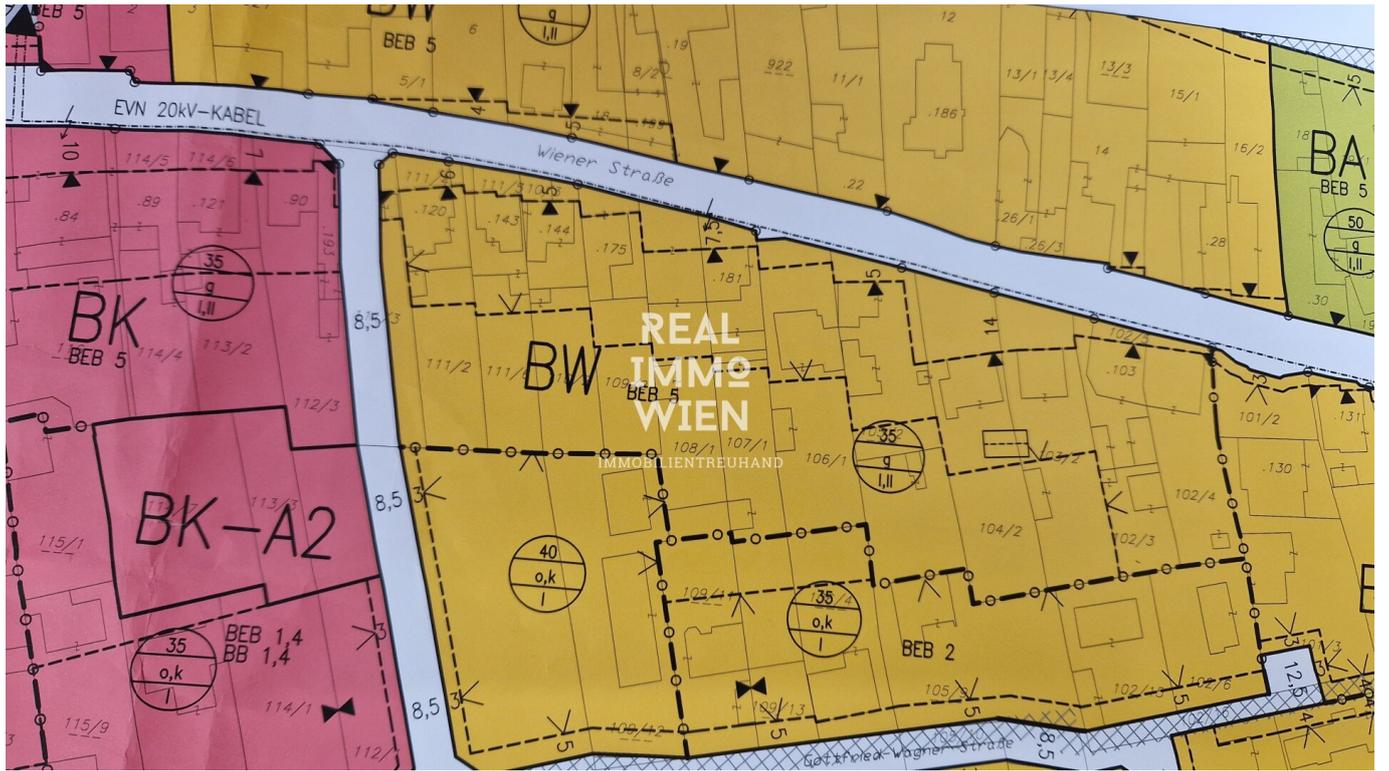
T +43 1 512 04 88
H +43 664 486 04 98

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich in **Langenlebarn-Unteraigen** im Bezirk Tulln mit einer Fläche von **ca. 843 m²** und ist als Bau-Wohngebiet zugelassen. (geteilt auf 2 Parzellen)

Die Widmung ist BW 35%, g, BK I,II.

Auf dem besagten Grundstück mit einer tollen Größe, befindet sich aktuell noch ein Haus, diese haben wir nicht bewertet.

Das um 1900 gebaute Haus wurde bereits mehrmals umgebaut und auch zum Teil renoviert. Die Fenster wurden getauscht und sind aktuell Kunststofffenster mit doppelter Verglasung. Gas wurde eingeleitet und wird zum Heizen der wichtigsten Räume verwendet. Auch könnte in der Küche ein Gasherd angeschlossen werden. Die drei Schornsteine können nur mehr zum Teil genutzt werden und müssten renoviert werden. Beim Haus selbst wurde 2009 eine Horizontalsperre eingebracht und die aufsteigende Feuchtigkeit zu unterbinden. Auch wurden im Wohnzimmer und Kinderzimmer ein neuer Estrich und einer elektrischen Fußbodenheizung verlegt.

Langenlebarn ist eine Katastralgemeinde der Stadt Tulln im Bezirk Tulln und ist durch die naheliegende Kaserne und Flughafen bei vielen bekannt. Langenlebarn hat eine gute Anbindung nach Tulln und Wien: Franz-Josef-Bahn (S40); Bus-Anbindung nach Tulln, und Wien; gute Anbindung für das eigene Auto. Aber auch über die HL-Bahn nach Wien oder St. Pölten, Linz,...

Langenlebarn verfügt über eigene Kindergärten (2) eine eigene Volksschule, einen praktischer Arzt, einen Zahnarzt, Billa-Supermarkt, Trafik, einige Lokale (Pizzeria, Landgasthof Floh, Das Wolf,...) und einen Postpartner.

Das Haus bietet viel Möglichkeiten sich selbst zu verwirklichen. Der südseitige Garten ist Licht durchflutet und ladet zum Spielen, relaxen oder aber auch zu Gartenarbeit ein. Durch den Rückbau der Wiener Strasse wird der Verkehr beruhigt und der neue Gehweg wurde vor dem Haus mit einer kompletten Schräge bedacht, damit man den vorderen Teil des Gartens zu einem Parkplatz für 2-3 Autos umfunktionieren kann. Auch wurden alle Leitungen (Strom, Glasfaser, Telefon) bis zum Haus eingeleitet.

Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Besichtigung **Link:** <https://my.matterport.com/show/?m=JVwsDzVrWVB>

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <4.500m
Bank <4.500m
Post <500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap