

Wunderschönes Haus in der Nähe von Tulln



RE/MAX

Wohnküche

Objektnummer: 1609_42305

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Baujahr:	ca. 2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,30 m ²
Nutzfläche:	101,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	496.000,00 €
Provisionsangabe:	

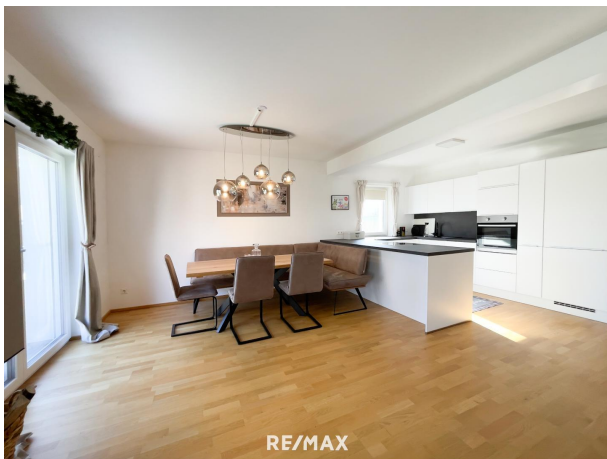
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

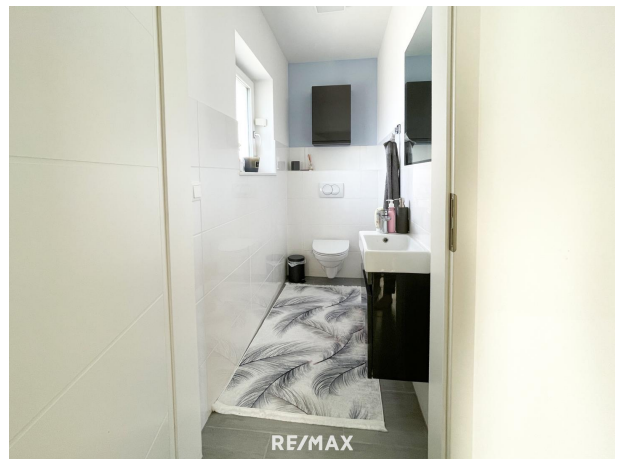


Alexandra Fellner

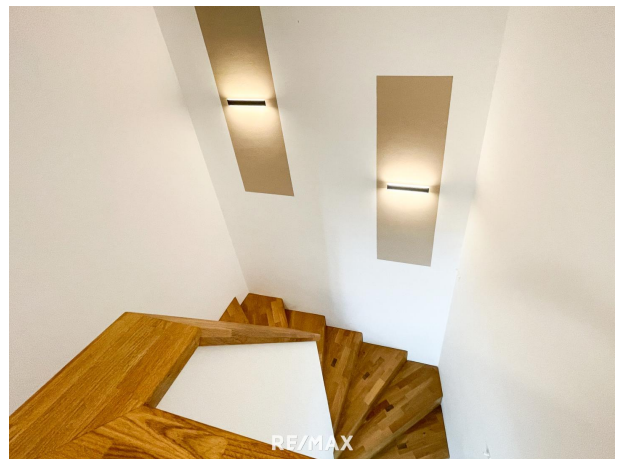
RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing









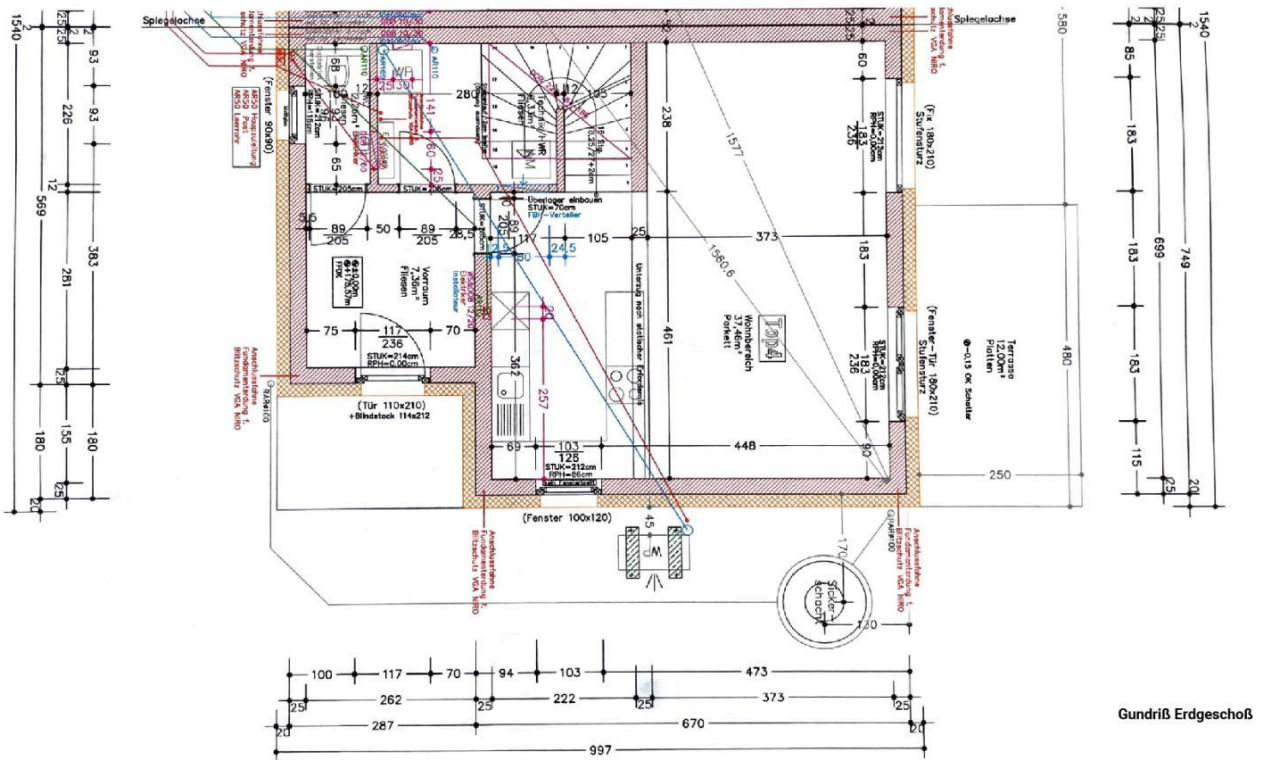












Gundriß Erdgeschoß

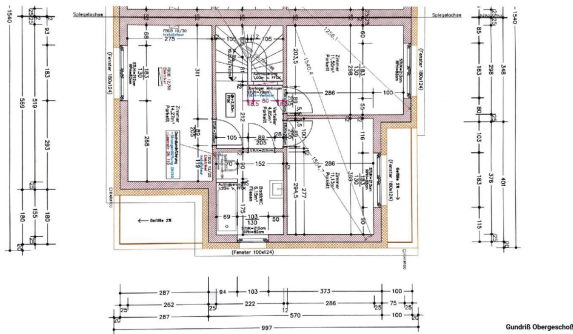


REMAX First
Alexandra FELLNER
 Mail: a.fellner@remax-first.at
 Mobil: +43 (0) 69911976336



3425 Langenlebar

Gartenfläche: ca. 114,02 m² + Vorgarten ca. 40,19 m²
 Wohnnutzfläche: ca 101 m²
 4 Zimmer
 1 Badezimmer, 2 Toiletten
 2 PKW Abstellplätze



Gundriß Obergeschoß



REMAX First
Alexandra FELLNER
 Mail: a.fellner@remax-first.at
 Mobil: +43 (0) 69911976336



3425 Langenlebar

Gartenfläche: ca. 114,02 m² + Vorgarten ca. 40,19 m²
 Wohnnutzfläche: ca 101 m²
 4 Zimmer
 1 Badezimmer, 2 Toiletten
 2 PKW Abstellplätze

Objektbeschreibung

Wunderschönes Traumhaus in Langenlebarn! Genießen Sie in Grünruhelage und schöner landschaftlicher Umgebung absolutes Wohlbehagen und Gemütlichkeit in diesem exklusiven Doppelhaus in Langenlebarn. Eine perfekte Raumaufteilung und geschmackvolle Ausstattung repräsentieren dieses Haus um anspruchsvolle Anforderungen zu erfüllen. Langenlebarn zählt zu einer der Gemeinden in Niederösterreich, die sich im Bezirk Tulln befindet. Direkt an der Donau, aber trotzdem vom Hochwasser 2024 absolut verschont geblieben, lädt die Gemeinde mit ihren sanften Hügeln und der idyllischen Landschaft zum Entspannen in der Natur oder zu malerischen Sonnenuntergängen ein. Langenlebarn bietet ein hohes Maß an Aktivitäten und bietet absolute Lebensqualität sowohl Paaren, Familien und Singles. Dank der günstigen Lage ist Langenlebarn sowohl öffentlich als auch mit dem PKW gut an das Verkehrsnetz angebunden und somit ist eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte Tulln, Wien, St.Pölten gegeben. **FLÄCHEN** Wohnfläche: ca. 101,30 m² Gartenfläche: ca. 114,02 m² zuzüglich Vorgarten: ca. 40,19 m² = 154,21 m² Terrassenfläche: ca. 22 m² **AUSSTATTUNG** ERDGESCHOSS: ca. 53,40 m² Wohnbereich (inkl. Küche und Küchengeräte) mit Parkett Vorraum mit Fliesen Toilette mit Handwaschbecken mit Fliesen Technik/Abstellraum mit Fliesen Terrasse mit Platten verlegt OBERGESCHOSS: ca. 47,9 m² 3 Zimmer mit Parkettboden 1 Badezimmer mit Fliesen Vorraum mit Parkettboden Heizung: Fussbodenheizung und Kamin Heizungsart: Luftwärmepumpe, Fussbodenheizung Alarmanlage Außenjalousien komplette Küche mit Kücheneinbaugeräte 2 Stellplätze Zusatzinformationen: doppelte Zwischenwand zu Nebengebäude Anzahl Etagen: 2 Baujahr: 2019 Bezugsmöglichkeit: nach Absprache **Mit dem PKW erreichen Sie:** * Stadtzentrum Tulln in nur ca. 5 Min. * Stadtgrenze Wien in nur ca. 30 Min. * Stadtzentrum St.Pölten in nur ca. 45 Min. * Der Bahnhof ist ca. 10 Gehminuten vom Haus entfernt und von dort aus erreichen Sie: * Wien Heiligenstadt in ca. 32 Min. * St.Pölten in ca. 40 Min. * Tulln in ca. 5 Min. **ZU FUSS** * Volksschule und Kindergarten in ca. 5 Min. * Lebensmittelgeschäft Billa in ca. 10 Min. * Div. Allgemeinmediziner in ca. 5 Min. * Spielplatz, Restaurants, Donau, Fußballverein, etc. jeweils in ca. 10 - 15 Min **INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN:** Gesundheit Arzt <1000m Apotheke <4000m Krankenhaus <4000m Klinik <10000m Kinder / Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Universität <4000m Höhere Schule <4500m Nahversorgung Supermarkt <1000m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <5000m Verkehr Autobahnanschluss <4500m Bahnhof <1000m Flughafen <1000m Sonstige Bank <4500m Post <1000m Polizei <4500m Kaufpreis Wohnung: € 496.000,-- Käuferprovision: 3% + 20% USt.

----- **RECHTLICHE HINWEISE** Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung. Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz). Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher

Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr! Es wird auf ein bestehendes Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.
