ZWEITWOHNSITZ ODER KLEINES KNUSPERHÄUSCHEN FÜR EIN BIS ZWEI PERSONEN IN SCHÖNSTER GRÜN- UND RUHELAGE IN LANGENLEBARN AN DER DONAU AUF PACHTGRUND

Ansicht1

Objektnummer: 0001010586

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

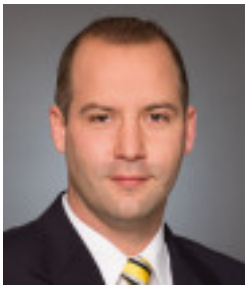
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn
Baujahr:	letzter Zubau 1988
Wohnfläche:	34,30 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	127.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Peter Fellhofer

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517
H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

"DAS IST MEIN GEBIET,
HIER KENN' ICH MICH AUS!"
MAG. PETER FELLHOFER
Raiffeisen Immobilien Makler
0664 60 517 517 77
peter.fellhofer@riv.at
Raiffeisen
Immobilien
Maklerservice & Bewertung

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER

0664 60 517 517 77

peter.fellhofer@riv.at

UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

Objektbeschreibung

Lebensqualität und Ruhe wird durch die Lage dieses Einfamilienhauses bestens erfüllt. Dieser Zweitwohnsitz oder kleines Knusperhäuschen für ein bis zwei Personen in schönster Grün- und Ruhelage und herrlichem Garten mit bester Infrastruktur unweit von Wien ist auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern. Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Seitengasse, direkt an der Donau in Langenlebarn bei Tulln an der Donau und bietet somit hohe Lebensqualität im Grünen mit allerbester Infrastruktur.

Das Grundstück ist gesamt als Grünland (GP) gewidmet. Auf Grund der Widmung ist für diesen Bereich kein Bebauungsplan verordnet, es gelten die seitens der Gemeinde und Land NÖ vorgeschriebenen eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Pachtgrundstück der Stadtgemeinde Tulln an der Donau.

Das liebevolle Wohndomizil ist sofort verfügbar und wartet bereits auf neue, nette Eigentümer.

Es handelt sich um ein gemütliches Sommerhaus auf Stelzen mit einer Wohnfläche von ca. 34,3m² in Holzriegelbauweise, bestehend aus einem großen Wohnraum mit Küchenzeile, einer Essecke samt Einbauschränken, einen Schlafraum und ein Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC, zusätzlich Balkon (Grundfläche ca. 12,5m²) auf einem 615m² großen Pachtgrundstück der Stadtgemeinde Tulln an der Donau.

Ebenerdig (unter dem Wohnhaus) befinden sich ein Schuppen und ein Abstellraum (Grundfläche insgesamt ca. 11,75 m², errichtet 1989) und ein Autoabstellplatz. Das Dach des Hauses wurde im Frühjahr 2025 gesamt erneuert.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft anhand einer Elektroheizung. Der herrliche Garten und die Lage am Ufer der Donau laden zu herrlichen Grillnachmittagen an lauen Sommerabenden inklusive Blick ins Grüne inmitten der Natur.

Die Liegenschaft sowie die Außenanlagen befinden sich in gepflegtem Zustand und werden der außerordentlich guten Wohnlage gerecht.

Ein Highlight dieser Liegenschaft ist unbestritten die sehr naturnahe Wohnlage sowie der große, ruhig gelegene Garten und die Gewissheit, dass nur Liegenschaftseigentümer Eintritt in das umschlossene Areal haben.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit, denn Liegenschaften wie diese sind sehr rar geworden, würde sich auch bestens als Wochenendhaus oder Zweitwohnsitz eignen und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich vorab einen detaillierten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.

?Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.