

"Ihr neues Zuhause: Haus mit Pool, Wintergarten & Komfort"



1. Aussenansicht

Objektnummer: 1626_27604

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3425 Langenlebarn-Oberaigen |
| Baujahr: | ca. 1990 |
| Möbliert: | Teil |
| Wohnfläche: | 120,00 m² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 113,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,42 |
| Kaufpreis: | 430.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |
| 3.00 % | |

Ihr Ansprechpartner



Markus Cicek

RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Hauptplatz 6-7/Top 1
3430 Tulln an der Donau

T 63099848



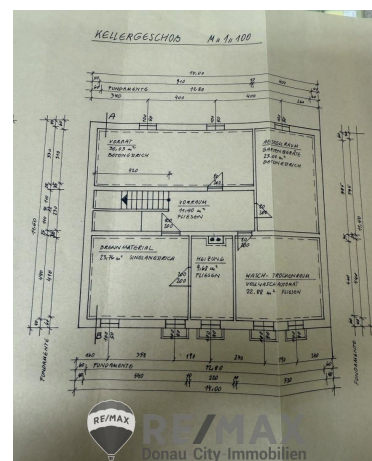
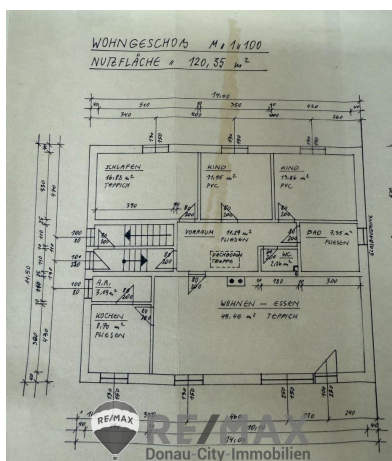












WIR FEIERN



25 Jahre
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

ERFOLG DURCH VERTRAUEN !
 **RE/MAX**
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Langenlebar – in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage, nur wenige Minuten von Tulln an der Donau entfernt. Hier erwartet Sie ein charmantes Einfamilienhaus, das solide Bauqualität, durchdachte Raumaufteilung und viele Extras zu einem stimmigen Gesamtpaket vereint. Kindergarten, Schulen, Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar – ideal für Familien und alle, die kurze Wege schätzen.

Schon von außen begeistert das Haus mit seiner gepflegten Erscheinung, dem einladenden Swimmingpool und der perfekten Südausrichtung. Die Hecke rund um das Grundstück sorgt für angenehme Privatsphäre. Auf der sonnigen Terrasse mit angrenzendem Pool genießen Sie entspannte Stunden im Freien – dank der Solarheizung bleibt das Wasser angenehm temperiert. Direkt daneben befindet sich ein großzügiger, überdachter Wintergarten, der Ihnen auch an kühleren Tagen den Blick ins Grüne ermöglicht. Ein Gartenhaus bietet Platz für Geräte und Poolzubehör, und eine vorbereitete Vorrichtung für eine E-Ladestation macht das Haus zukunftssicher.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch den gemütlichen Kachelofen eine besondere Wohlfühlatmosphäre erhält. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verbinden den Wohnraum harmonisch mit dem Außenbereich. Die moderne Küche in Weiß-Holz-Optik mit Kochinsel und hochwertigen Geräten lädt zum Kochen und Genießen ein.

Das geräumige Badezimmer ist ein echtes Highlight: Hier erwarten Sie eine große Dusche, eine komfortable Badewanne und ein Doppelwaschtisch – alles in einem stilvollen Blau-Weiß-Design. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Drei Schlafzimmer – darunter ein großes Elternschlafzimmer und zwei gut geschnittene Kinderzimmer – bieten genügend Platz für die ganze Familie.

Auch im Kellergeschoss zeigt sich die Großzügigkeit des Hauses: Neben einem Vorratsraum, einer Werkstatt, einem Heizraum und einem Wasch- und Trockenraum gibt es einen hellen Hobbyraum mit Holzverkleidung, der sich vielseitig nutzen lässt. Die massive Bauweise mit 38er Poro-therm-Ziegeln sorgt in Kombination mit der guten Wärmedämmung und moderner Haustechnik für niedrige Energiekosten. Die Gaszentralheizung (erneuert 2005) in Verbindung mit einer Solaranlage und einem 500-Liter-Warmwasserspeicher versorgt das Haus effizient mit Wärme und Warmwasser.

Dieses Einfamilienhaus vereint Komfort, Funktionalität und Lebensqualität auf hohem Niveau. Ob entspannte Sommernachmittage am Pool, gemütliche Abende am Kachelofen oder gesellige Runden im Wintergarten – hier finden Sie ein Zuhause, das jeden Tag zu etwas Besonderem macht.

Lage und Infrastruktur:

Langenlebarn ist eine idyllische Ortschaft in der Gemeinde Tulln an der Donau, Niederösterreich. Die Region ist bekannt für ihre malerische Landschaft und die Nähe zur Donau, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Wassersport bietet. Die Stadt Tulln, nur wenige Minuten entfernt, bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten, Apotheken und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Langenlebarn verfügt über eine eigene Bahnstation, die schnelle Verbindungen nach Wien und St. Pölten ermöglicht. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen bequem die umliegenden Städte und Gemeinden. Diese Lage bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ruhigem, ländlichem Wohnen und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 113.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: D
Faktor Gesamterwärmungsenergieeffizienz: 1.42
Klasse Gesamterwärmungsenergieeffizienz: C