

**3425 LANGENLEBARN, ZINSHAUS AM LAND  
VOLLVERMIETET**



**Objektnummer: 965/957**

**Eine Immobilie von s REAL Kommerz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3425 Langenlebarn-Unteraigen
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	511,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	2.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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





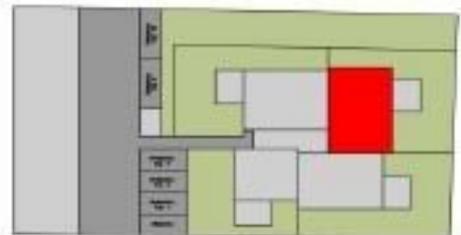








Symbolbild  
 Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.



AR  
1,57m<sup>2</sup>



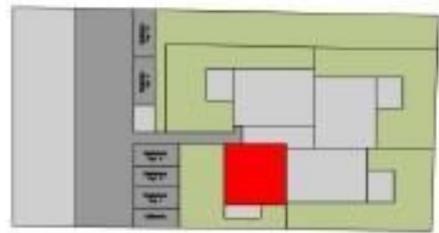
0 1 2 3 4 Meter

Symbolbild  
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.





Symbolbild  
 Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.

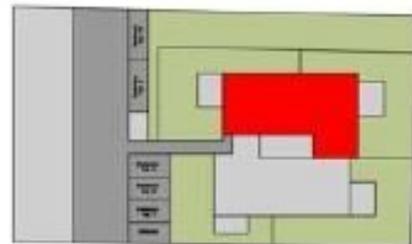




- VR 5,77m<sup>2</sup>
- AR 2,04m<sup>2</sup>
- Zimmer 14,48m<sup>2</sup>
- WC 1,70m<sup>2</sup>



Symbole für  
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inbegriffen.

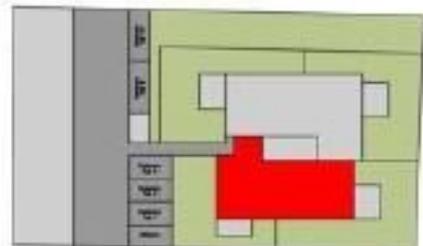


- ① VR 6,74m<sup>2</sup>
- ② AR 1,70m<sup>2</sup>
- ③ Zimmer 14,34m<sup>2</sup>
- ④ WC 1,70m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 Meter

Symbolik  
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.



- Wohnraum  
25,49m<sup>2</sup>
- Terrasse  
12,00m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 Meter

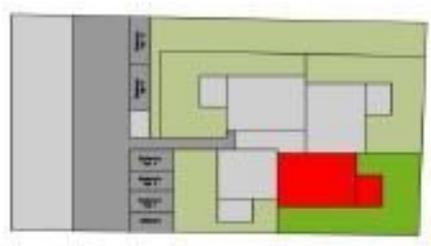
Symbole  
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.



- 1 Wohnraum 25,49m<sup>2</sup>
- 2 Terrasse 12,00m<sup>2</sup>
- 3 Garten 107,56m<sup>2</sup>



Symbolbild  
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.

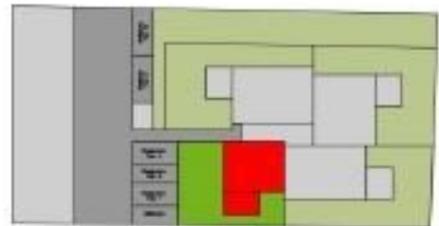


- 1 Wohnraum  
28,16m<sup>2</sup>
- 2 Terrasse  
12,00m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 Meter

Symbolbild  
Einrichtung und Sonderausstattung nicht inkludiert.



- 1 Wohnraum  
25,49m<sup>2</sup>
- 2 Terrasse  
12,00m<sup>2</sup>
- AP  
1,2 m<sup>2</sup>



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: 1285m<sup>2</sup>

Bauweise: Ziegelmassiv, auch die Innenwände sind aus Ziegel

Wohnfläche gesamt: 511m<sup>2</sup>

Wohnungsgrößen: 2 Wohnungen ca. 35m<sup>2</sup>, 6 Wohnungen ca. 50m<sup>2</sup>, 2 Wohnungen ca. 68m<sup>2</sup>

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

150m<sup>2</sup> 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