Exklusives Doppelhaus in der Nähe von Tulln

Hausansicht_2025

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 m²
Nutzfläche:	101,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * 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

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

be happy
everyday
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

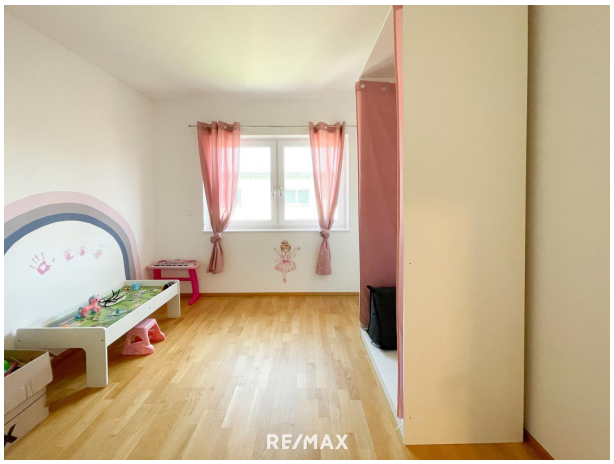
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

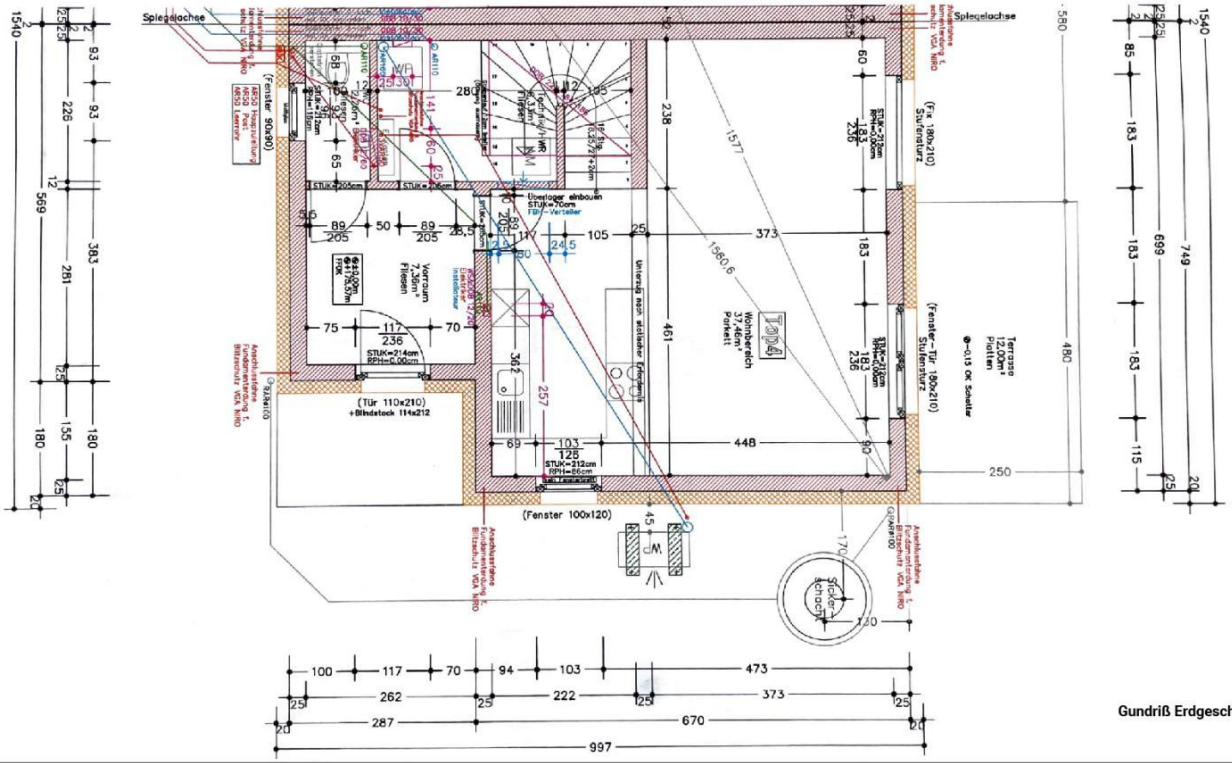
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

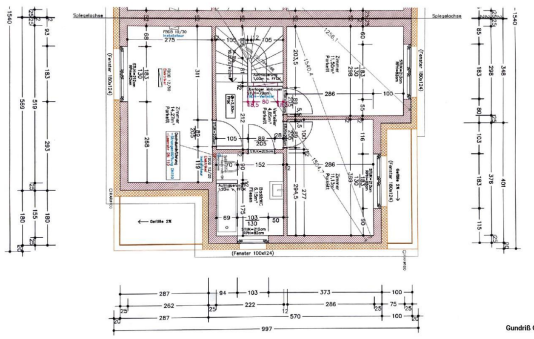


Gundriß Erdgeschoß

REMAX First
Alexandra F E L L N E R
Mail: a.fellner@remax-first.at
Mobil: +43 (0) 69911976336

3425 Langenlebarn

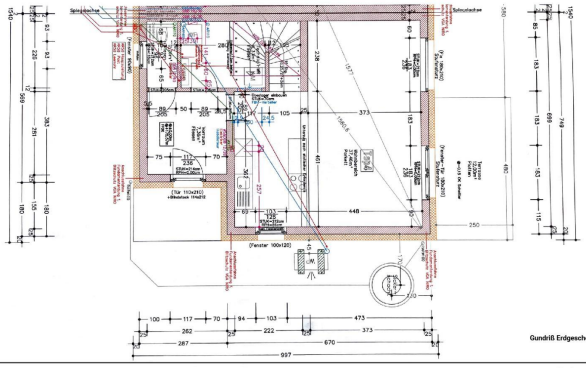
Gartenfläche: ca. 114,02 m² + Vorgarten ca. 40,19 m²
Wohnnutzfläche: ca 101 m²
4 Zimmer
1 Badezimmer, 2 Toiletten
2 PKW Abstellplätze



Gundriß Obergeschoß

REMAX First
Alexandra F E L L N E R
Mail: a.fellner@remax-first.at
Mobil: +43 (0) 69911976336

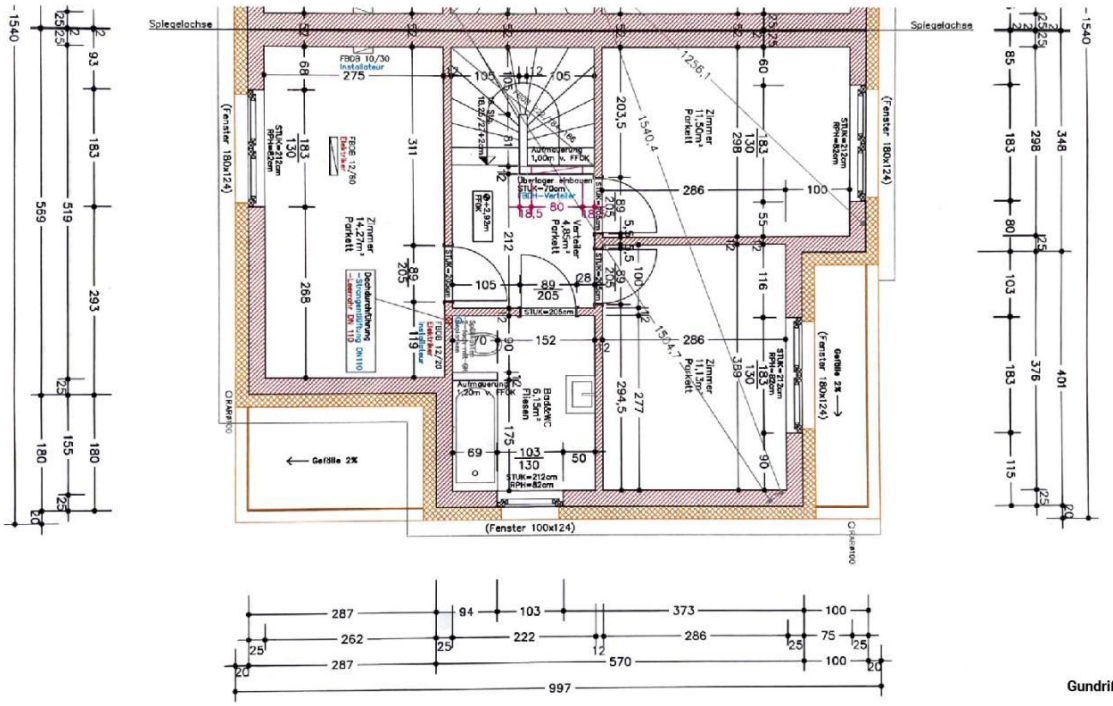
3425 Langenlebarn
Gartenfläche: ca. 114,02 m² + Vorgarten ca. 40,19 m²
Wohnnutzfläche: ca 101 m²
4 Zimmer
1 Badezimmer, 2 Toiletten
2 PKW Abstellplätze



Gundriß Erdgeschoß

REMAX First
Alexandra F E L L N E R
Mail: a.fellner@remax-first.at
Mobil: +43 (0) 69911976336

3425 Langenlebarn
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 F E L L N E R
Mail: a.fellner@remax-first.at
Mobil: +43 (0) 69911976336

3425 Langenlebarn

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
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.Pöten 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.