



#0001006553

SANIERUNGSBEDÜRFTIGES KNUSPERHÄUSCHEN IN SCHÖNSTER GRÜN- UND RUHELAGE IN RAFELSWÖRTH AUF EIGENGRUND

3425 Langenlebar



Kaufpreis: 227.000,00 €

Wohnfläche: 70,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
peter.fellhofer@riv.at
+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

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 mit ebenerdigen Lagermöglichkeiten 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 Rafelswörth bei Tulln an der Donau und bietet somit hohe Lebensqualität im Grünen mit allerbesten 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 (erhaltenswertes Gebäude im Grünland).

Das Einfamilienhaus ist sofort verfügbar und wartet bereits auf neue, nette Eigentümer. Über einen zentralen Eingangsbereich gelangt man in die ebenerdigen, erdgeschossigen, derzeit als Lagerräumlichkeiten bzw. Kellerersatz genutzten Räumlichkeiten.

Stilvolle Holzstiegenanlagen führen in das Wohngeschoss des kleinen Knusperhäuschens. Sämtliche Wohnwünsche werden hier durch eine Küche, einen Essplatz im separaten Stüberl sowie durch drei weitere Zimmer, eine Loggia sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC erfüllt.

Der herrliche Garten sowie 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 verlangen vor Bezug nach viel handwerklichem Geschick, Farbe und Investitionen, um der außerordentlich guten Wohnlage gerecht zu werden. Es sind erhebliche Sanierungsarbeiten am Mauerwerk sowie im Innenraum nötig.

Beheizt wird das gesamte Haus anhand einer Elektroheizung, in früheren Tagen durch eine Ölzentralheizung.

Ein Highlight dieser Liegenschaft ist unbestritten die sehr naturnahe Wohnlage sowie der große, ruhig gelegene Garten.

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.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Ferienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	15.05.2022
Heizung	Zentralheizung: Elektro, Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 70 m ²
Grundfläche	ca. 453 m ²

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	227.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	227.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Langenlebarn bzw. Rafelswörth hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt zwischen dem Wienerwald und der Blumenstadt Tulln an der Donau, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und Wäldern. Langenlebarn, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu der Blumenstadt Tulln sowie den in wenigen Fahrminuten erreichbaren, direkten Anschluss an die Donauuferautobahn über die Anschlussstelle Tulln an der Donau der S5, sehr beliebter Wohnort.

Rafelswörth profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Tulln an der Donau bzw. dem Bahnhof Tullnerfeld mit direktem Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn Richtung bzw. an die Westbahn Richtung Wien, Krems und Sankt Pölten. In der Blumenstadt Tulln an der Donau bleiben keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs unerfüllt.

Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Weiters bestehen sehr gute Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



GALERIE







Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Föllhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Föllhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?
IHR EXPERTE IN IMMOBILIENFRAGEN**

Patricia Tarnheimer & Mag. Peter Föllhofer
Immobilienmakler

RAIFFEISEN IMMOBILIEN VERMITTLUNG GES.M.B.H.

0664 60 517 517 77
peter.follhofer@rri.vi.at
www.raiffeisen-immobilien.at

Setzen Sie auf Profis und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

Ich freue mich auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

Eine Voreinstellungsgarantie wird nur im Erfolgsfall (Verkauf oder Vermietung) verrechnet!

Unser Service für Sie

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir besorgen Ihre Immobilie:
 - Österreichweites Netzwerk
 - Internet & Print
 - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
 - Vorverkaufsstellen
 - Verkaufstafeln

Rechtliche Hinweise: Bitte lesen Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und das Beratungskonzept.

Für unsere zahlungskraftigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Filialen
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkularen
- Anlagen- und Dienstleistungen

Raiffeisen Immobilien



[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

