



#0001007758

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

3425 Langenlebarn



Kaufpreis: 155.000,00 €

Wohnfläche: 38,20 m²

Zimmer: 2

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 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 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. 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. Im Erdgeschoss bietet eine Garage Schutz für Ihr Auto, weitere Wohnwünsche und Stauraum werden auf dieser Ebene durch ein Stüberl, einen Abstellraum sowie ein WC mit Waschmaschinenanschluss erfüllt.

Stilvolle Holzstiegenanlagen führen in die Wohnebene im Obergeschoss. Hier stehen dem neuen Eigentümer neben einem zentralen Vorraum mit Garderobe, eine Küche, ein Abstellraum, ein Wohnzimmer mit vorgelagertem Balkon für herrliche, ruhige Sonnenstunden und Blick ins Grüne, herrliche entspannte Stunden nach einem anstrengenden Arbeitstag oder am Wochenende sind somit garantiert, sowie ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung.

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



Maklerservice & Bewertung

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.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Ferienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1970, 2004
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Elektro
Stellplätze	Garage, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 38 m ²
Grundfläche	ca. 407 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	18.07.2022
Gültig bis	17.07.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	225,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	3,92
fGEE Klasse	 F

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	1
Terrassen	1
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	155.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	155.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

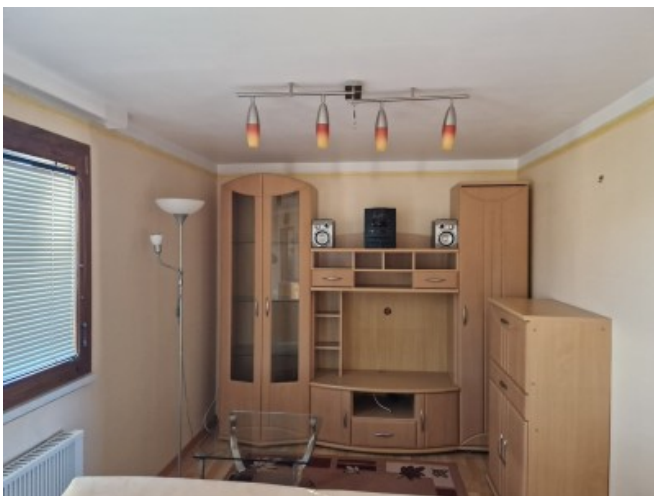
Der Ort Langenlebarn hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt zwischen dem Wienerwald und der Blumenstadt Tulln an der Donau, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und Wäldern. Langenlebarn, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu der Blumenstadt Tulln sowie den in wenigen Fahrminuten erreichbaren,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

Langenlebarn 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 80 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

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

Patricia Taraschewer & Mag. Peter Föllhofer
Immobilienmakler

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN
VERMITTLUNG GES. M.B.H.**
0664 80 517 77
peter.follaehor@riv.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 Vermittlungsprovision wird nur im Erfolgsfall (Verkauf oder Vermietung) verechnet!

Unser Service für Sie

- Wir begleiten Sie von der Angebotsphase bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir bewerten Ihre Immobilie
 - Online-motiviertes Feedback
 - Internet & Print
 - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
 - Vorkundenbesuche
 - Verkaufsfahrten

Rechtliche Hinweise: Die angegebene Provision ist ein Richtwert und kann je nach Angebotspreis variieren.

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

- Filialen
- Eigentumswohnungen
- Büroparkanlagen
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Dienstwagen
- Anlage- und Dienstwagenleasing

Raiffeisen Immobilien

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

