



#0001008302

## TOLLES WOHNHAUS IN GUTER, ZENTRALER LAGE MIT GARAGE, HERRLICHEM GARTEN UND NEBENGEBÄUDE

3425 Langenlebarn



Kaufpreis: 450.000,00 €

Wohnfläche: 100,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

In einer der schönsten Wohngegenden von Langenlebarn gelangt dieses liebevoll gestaltete Wohlfühlhaus zum Verkauf.

Lebensqualität wird hier GROß GESCHRIEBEN, denn verbunden werden bestens urbanes Wohnen am Land in der Natur mit mehreren Terrassen- und Grillbereichen im herrlichen, sehr großen und gepflegten Garten für herrliche Sonnenstunden oder gemütliche Grillnachmittage mit Freunden in toller Lage mit hervorragender Infrastruktur!

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in mittlerem bis gutem Zustand. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, die Aufteilung der Räumlichkeiten des Hauses oder der wunderbar angelegte, große, sehr ruhig gelegene Garten mit mehreren Terrassenbereichen. Zusätzlichen Stauraum bietet ein großes Nebengebäude im Garten, welches als Garage oder Abstellraum genutzt werden kann.

Neben einem zentralen, großzügigen Vorraum mit großer Garderobe bietet das Erdgeschoss eine Küche mit integrierter Einbauküche samt angrenzender Speis, ein separates Gäste-WC sowie zwei weitere Zimmer. Die Stiegenanlagen führen in das Ober- und Kellergeschoss.

Im Obergeschoss werden sämtliche Wohnwünsche durch zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC erfüllt. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit herrlichem Ausblick in den gepflegten Garten.

Ausreichend Stauraum wird durch das Kellergeschoss sichergestellt. Hier befinden sich neben einem Lagerraum die Heiztechnik sowie ein Stüberl, eine Werkstatt sowie der Technikraum. Schutz für Ihr Auto bietet eine Garage, welche derzeit als großzügiger Abstellraum genutzt wird.

Beheizt wird anhand einer Gaszentralheizung. Parkmöglichkeiten finden sich zusätzlich direkt vor bzw. neben dem Haus. Der herrliche Terrassenbereich sowie der große Garten laden zu angenehmen Sonnenstunden.

Das freundliche, gepflegte Einfamilienhaus wartet bereits auf neue, nette Eigentümer, welche all die Vorzüge dieser ruhigen Wohnlage zu schätzen wissen.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé dieser Wohlfühlliegenschaft an, um sich einen ersten Eindruck machen zu können!



**Maklerservice & Bewertung**

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.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1966
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	12.11.1966
Heizung	Etagenheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, 2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 807 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	25.10.2023
Gültig bis	24.10.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	280,00
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	3,54
fGEE Klasse	 <b>F</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	2
Terrassen	3
Loggien	1

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

Kaufpreis	450.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	450.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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 ist öffentlich mit dem Bus und mit der Bahn erreichbar und 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 sowie ausgezeichneten infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Bäckereien, Banken, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr. In der Blumenstadt Tulln an der Donau bleiben hier keine Wünsche 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













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

**Patricia Tarnheimer &  
Mag. Peter Falthofer  
Immobilienmakler**

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN  
VERMITTLUNG GES.M.B.H.**

0664 60 517 517 77  
peter.falthofer@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) verrechnet!**

**Unser Service für Sie**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir betreuen Ihre Immobilie
  - Onlineverbreitertes Netzwerkw
  - Internet & Print
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Vorkunden
  - Verkaufsfahrten

Rechtlich für eine gültige Provisionvereinbarung ist eine Anmeldepflicht im Bundesanzeiger erforderlich.

Für unsere zahlungskraftigen Profikunden sind wir ständig auf der Suche nach

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Bausparanlagen
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zinshemern
- Aktien- und Dividendenaktien

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

