



#0001008364

**EINZIGARTIGES ENSEMBLE IN HOCHWERTIGSTER QUALITÄT: GUT
GEFÜHRTE FRÜHSTÜCKSPENSION UND NEUWERTIGES, SEHR
HOCHWERTIGES WOHNHAUS AUF EINEM GRUNDSTÜCK**

3442 Langenschönbichl



Kaufpreis: 1.250.000,00 €

Wohnfläche: 593,86 m²

Zimmer: 19

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Tolles, einzigartiges Ensemble in hochwertigster Bauqualität in Form dieser gut geführten Frühstückspension und einem neuwertigen, sehr hochwertigen Wohnhaus auf einem Grundstück.

Das traumhafte Grundstück liegt in guter Wohnlage unweit des Donauradweges mit herrlichem Aus- und Fernblick in Feldrandlage auf Eigengrund! Die Liegenschaft könnte Sie begeistern, eignet sich bestens für Wohnen und Arbeiten in Kombination.

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in der Marktgemeinde Langenrohr, in einer modernen Wohnsiedlung mitten im Grünen durch dieses traumhafte Gesamtpaket mit unzähligen hochwertigen und liebevollen Ausstattungsdetails.

Über einen geschmackvollen, gemeinsamen Einfahrtsbereich erreichen Sie das moderne Einfamilienhaus, welches in Massivbauweise mit sehr natürlichen und hochwertigen Holzelementen in hochwertiger Bauqualität fast 150m² plus einen Wohnkeller bietet und verfügt über einen zentralen Vorraum mit ausreichend Stauraum und Garderobe, eine wohnliche, gut dimensionierte, offene Wohnküche mit sämtlichen Markengeräten und Essplatz samt angrenzendem Wohnsalon, eine separate Speis und ein Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist der herrliche Wintergarten für angenehme Sonnenstunden.

Stilvolle Stiegenanlagen führen in die Schlafebene in einem offenen Raumkonzept. Dem neuen Eigentümer steht ein offener Schlafbereich mit angrenzendem Schrankraum, ein Büro sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie zwei Balkone in herrlicher Aussichtslage zur Verfügung.

Selbst der Vollkeller lässt keine Wünsche unerfüllt, neben allgemeinen Kellerräumlichkeiten, einer Waschküche sowie Hobbyräumen bietet diese Ebene ein Gästezimmer mit separaten Sanitärbereichen. Beheizt wird selbstverständlich kostengünstig anhand einer modernen Luftwärmepumpe der Firma Ochsner.

Über den Innenhof erreichen Sie die ebenso hochwertig, in Massivbauweise errichtete und ausgezeichnet geführte Frühstückspension mit insgesamt Möglichkeit auf bis zu 13 Zimmer bzw. Appartements sowie eine großzügige Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Beheizt wird das gesamte Objekt ebenfalls kostengünstig anhand einer Ochsner Wärmepumpe, welche sich neben einem Appartement und klassischen Aufenthalts- und Hobbyräumen sowie dem Parteienkeller in der untersten Etage befindet.



Ausreichend Parkplätze für Ihre Autos sind selbstverständlich vorhanden. Ganz besonders sind die hochwertigen, liebevollen Ausstattungsmerkmale, ein herrlicher Wintergarten, der liebevolle Frühstücksbereich, mehrere Balkone und Terrassen sowie eine Loggia und die hochwertige Ausführungsqualität der beiden Liegenschaften hervorzuheben.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und hoffentlich unternehmerisch mit dem gleichen Engagement und wirtschaftlichen Erfolg wie die aktuelle Eigentümerin weiterführen wird.

Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche dieses großzügige Gesamtpaket und dessen Wohnkultur sowie Geschäftssinn zu schätzen wissen, wäre nach einer angemessenen Vorlaufzeit verfügbar.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich vorab einen detaillierten, ersten Eindruck 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.





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Hotel, Bungalow, Haus: Sonstiges, Mehrfamilienhaus, Einfamilienhaus, Gastgewerbe / Gastronomie, Gewerbe: Sonstiges
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2008-2010
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	30.04.2019
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme, Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Carport, 10 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	01.07.2021
Gültig bis	30.06.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	48,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,88
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	19
Bäder	16



Toiletten	18		
Terrassen	2	FLÄCHEN	
Loggien	1	Wohnfläche	ca. 594 m ²
Balkone	2	Grundfläche	ca. 864 m ²





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.250.000,00 €
-----------	----------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.250.000,00 €
-----------------	----------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Langenschönbichl in der Gemeinde Langenrohr, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Blumenstadt Tulln sehr beliebter Wohnort. Durch den nahe gelegenen, direkten Anschluss an den HL-Bahnhof (Tullnerfelder Bahnhof) bietet sich die Möglichkeit in wenigen Minuten Wien mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Urbanes Wohnen am Land in vollen Zügen zu genießen und dennoch keinerlei Abstriche hinsichtlich Infrastruktur machen zu müssen, das können nur wenige Menschen von sich behaupten.

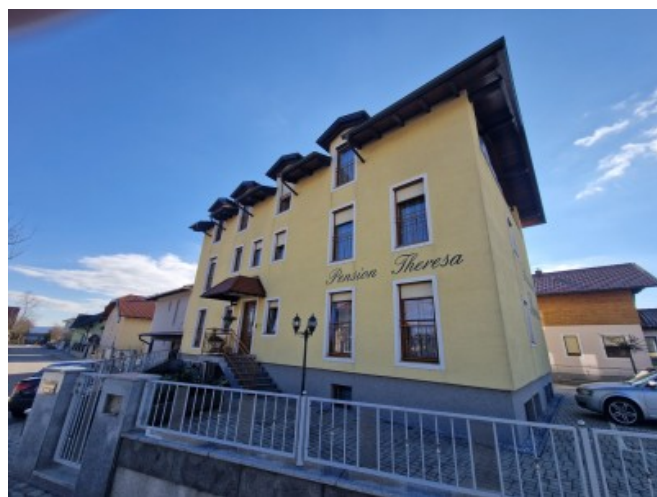
Langenschönbichl liegt eingebettet zwischen dem Hügelland der Ausläufer des Wienerwaldes und der Donau bzw. den Donauauen und profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Stadt Tulln, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs unerfüllt bleiben.

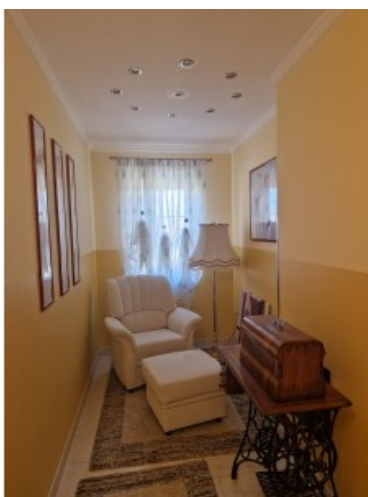
Sowohl die Felder als auch die Wälder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Dadurch werden sehr viele Attraktionen für Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer geboten. Die Stadt Tulln sowie der HL-Bahnhof sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

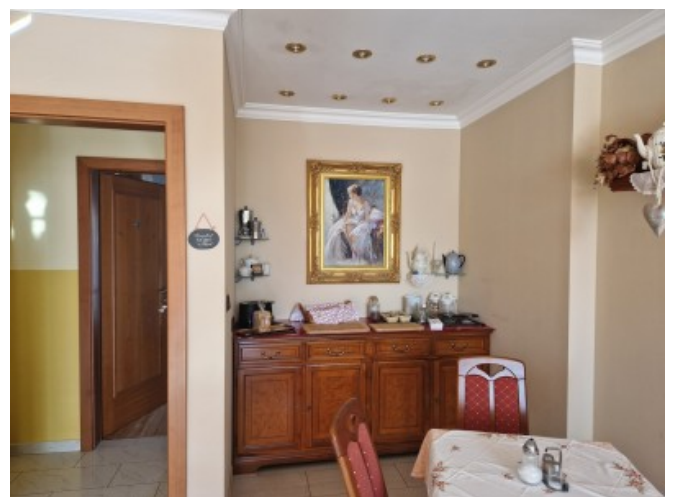
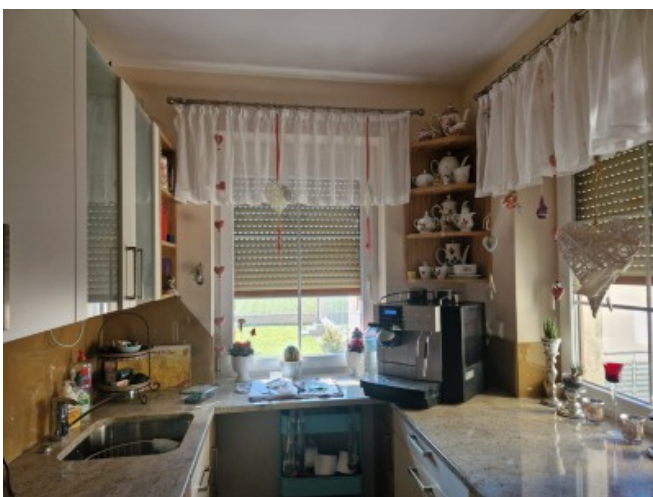
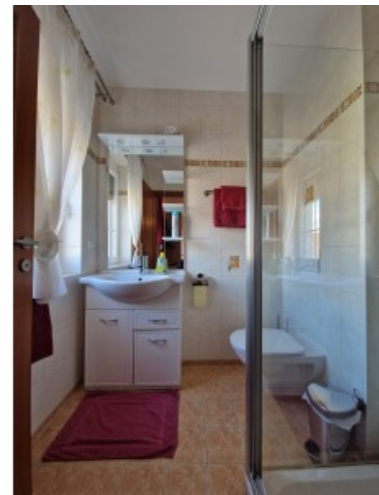
Die Gemeinde selbst bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Heurigen, Kindergarten, Volksschule, Musikschule, Tankstellen und vieles mehr. Weiters bestehen mit dem Auto beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



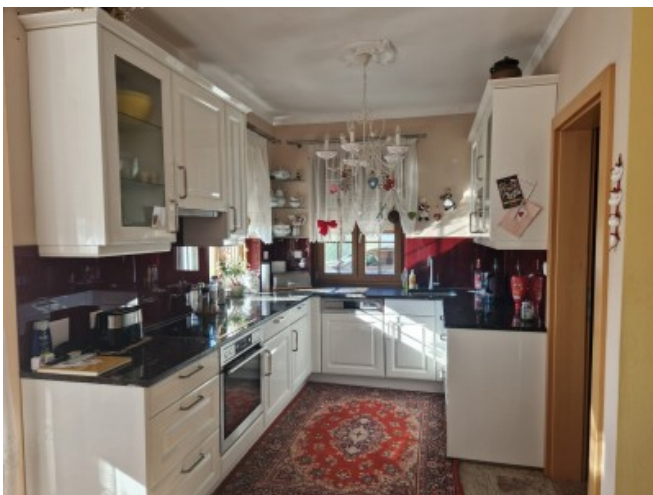
GALERIE















Raiffeisen Immobilien

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

Mag. Peter Feilhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Feilhofer 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?
IHRE EXPERTEN IN
IMMOBILIENFRAGEN.**

**PATRICIA TANNHEIMER &
MAG. PETER FELLHOFER**
☎ 0664 88 517 77
✉ peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem professionellen Maßstab
 - Markt & Preis
 - Raiffeisen-Fiksen in direkter Umgebung
 - Internetauftritt
 - Videotour

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Objekten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Profile und gewinnen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMILTUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL
VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 88 517 77 ✉ peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

