



#0001008364

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

3442 Langenschönbichl



Purchase price: 1.250.000,00 €

Living Area: 593,86 m²

Rooms: 19

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

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.



Maklerservice & Bewertung

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.





FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Hotel, Bungalow, House: Other, Apartment House, Detached House, Hotel/Restaurant Industry, Commercial: Other
Usage Type	Commercial
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2008-2010
Construction status	Finished
Construction Completion Date	30.04.2019
Heating	Central Heating: Geothermal Energy, Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Carport, 10 x Open

ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	01.07.2021
Valid until	30.06.2031
HWB-Value (KWh/m ² /a)	48,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,88
fGEE Class	 B

SEGMENTATION

Total Rooms	19
Bathrooms	16



Toilets	18		
Terraces	2	AREAS	
Loggias	1	Living Area	ca. 594 sqm
Balconies	2	Base Area	ca. 864 sqm

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	1.250.000,00 €
----------------	----------------

TOTAL

Total buy price	1.250.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

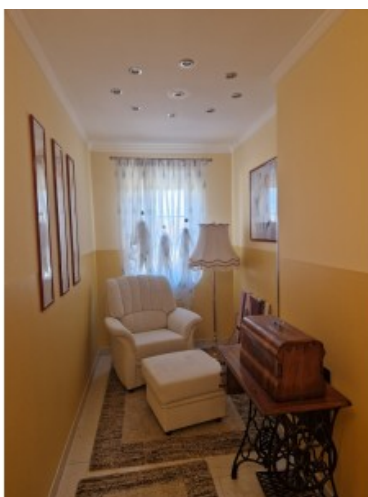
Sowohl die Felder als auch die Wälder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Dadurch werden sehr viele Attraktionen für Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer geboten. Die Stadt Tulln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

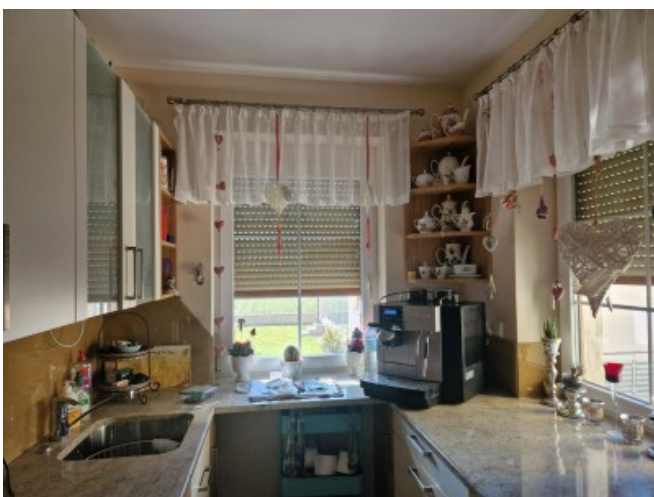
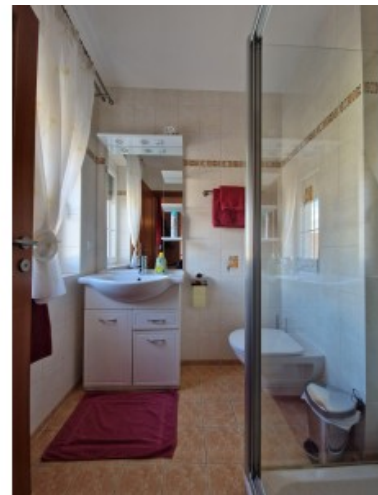
Die Gemeinde selbst bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Heurigen, Kindergarten, Volksschule, Musikschule, Tankstellen und vieles mehr. Weiters bestehen mit dem Auto beste Verkehrsanbindungen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



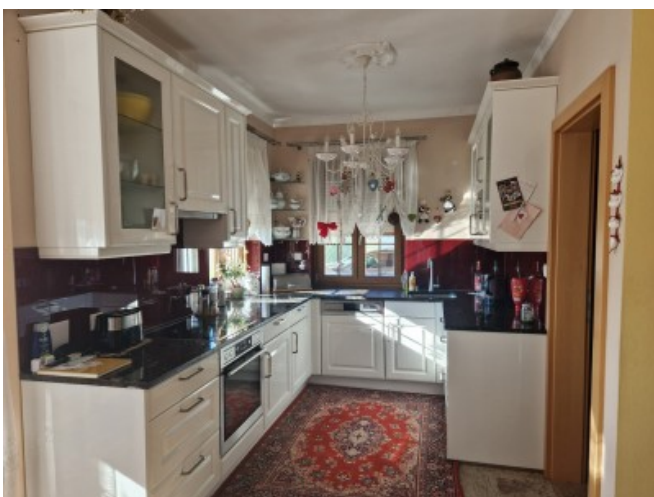
GALLERY















Raiffeisen Immobilien

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

Mag. Peter Seifhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.

Mag. Peter Seifhofer 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 03 7 011 77
✉ peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem Jahresweiser Marktbericht
 - Markt & Preis
 - Raiffeisen-Finanzen in der besten Umgebung
 - Interessenten
 - Verkaufsdossier

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

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

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

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION 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 03 7 011 77 ✉ peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

