



#0001008482

**ZWEITWOHNSITZ ODER KLEINES KNUSPERHÄUSCHEN FÜR EIN  
BIS ZWEI PERSONEN IN SCHÖNSTER GRÜN- UND RUHELAGE IN  
RAFELSWÖRTH AUF EIGENGRUND**

3425 Langenlebarn



Kaufpreis: 197.000,00 €

Wohnfläche: 65,76 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

**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 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 Blockhaus ist sofort verfügbar und wartet bereits auf neue, nette Eigentümer. Über einen zentralen Eingangsbereich gelangt man in den ebenerdigen, erdgeschossigen Wohnbereich mit integriertem Küchenbereich und separatem Abstellraum.

Stilvolle Holzstiegenanlagen führen in das Dachgeschoss des kleinen Knusperhäuschens. Sämtliche Wohnwünsche werden hier durch zwei weitere Zimmer sowie einen Abstellraum erfüllt.

Vom aktuellen Eigentümer wurde die Liegenschaft als Abstellraum genutzt, entsprechend ist die liebevolle Liegenschaft noch nicht an Strom, Kanal und Wasser angeschlossen, die entsprechenden Anschlüsse befinden sich vor der Liegenschaft in der Straße.

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 verlangen vor Bezug nach etwas handwerklichem Geschick und baulichen Fertigstellungsarbeiten wie Einbau von Sanitärbereichen, um der außerordentlich guten Wohnlage gerecht zu werden.

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.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Ferienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2004
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	21.06.2013
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 494 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	2
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

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

Kaufpreis	197.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	197.000,00 €
-----------------	--------------

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





**„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

Raiffeisen Immobilien

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

Patricia Taraschewer &  
Mag. Peter Föllhofer  
Immobilienmakler

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

0664 60 517 517 77  
peter.follhofer@rivv.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:
  - Objektiv und nach bestem Wissen
  - Internat. & Preis
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Vorkaufkunden
  - Verkaufsfächer

Relativieren Sie sich nicht! Preisangaben sind unverbindlich! Nur Abschlüsse des Kauf- oder Mietvertrages sind verbindlich!

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](#)

