



#0001008482

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

3425 Langenlebarn



Purchase price: 197.000,00 €

Living Area: 65,76 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House, Holiday House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2004
Construction status	Finished
Construction Completion Date	21.06.2013
Car Spaces	2 x Open

AREAS

Living Area	ca. 66 sqm
Base Area	ca. 494 sqm
Terrace Area	ca. 40 sqm

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Floors	2
Bedrooms	2
Terraces	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	197.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	197.000,00 €
-----------------	--------------

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

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.



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

