

## **Familiäres Projekt in Langenlebarn - rasches einziehen möglich**



**Objektnummer: 7576/46**

**Eine Immobilie von MIG – Monolog Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3425 Langenlebarn-Oberaigen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	200,53 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 46,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Michaela Zehetner-Nagy**

MIG – Monolog Immobilien GmbH  
Kremserstraße 80  
3133 Traismauer

T +43 650 501 3 501

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# DIALOG HAUS

## VERKAUFSPLAN

**3425 Langenlebar  
Eduard-Pollak-Straße 101,00m<sup>2</sup>**

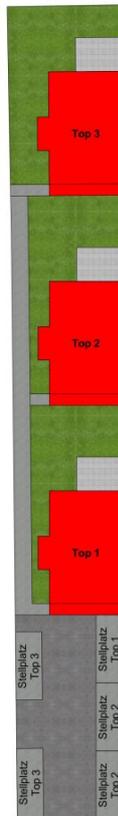
Wohnbereich	30,85m <sup>2</sup>
Küche	7,29m <sup>2</sup>
AR	3,42m <sup>2</sup>
Vorraum	3,85m <sup>2</sup>
Technik	2,62m <sup>2</sup>
WC	1,49m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	<b>49,52m<sup>2</sup></b>
Zimmer 1	10,90m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,15m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,15m <sup>2</sup>
Verteiler	3,74m <sup>2</sup>
<b>Bad &amp; WC</b>	<b>10,54m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	<b>51,48m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnnutzfläche:</b>	<b>101,00m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse:</b>	<b>12,00m<sup>2</sup></b>

<b>Top 1:</b>	
Garten (inkl. Terrasse):	75,23m <sup>2</sup>
Eigengrundanteil:	153,49m <sup>2</sup>
Grundstück:	200,53m <sup>2</sup>

<b>Top 2:</b>	
Garten (inkl. Terrasse):	84,87m <sup>2</sup>
Eigengrundanteil:	178,83m <sup>2</sup>
Grundstück:	233,63m <sup>2</sup>

<b>Top 3:</b>	
Garten (inkl. Terrasse):	99,09m <sup>2</sup>
Eigengrundanteil:	193,05m <sup>2</sup>
Grundstück:	252,21m <sup>2</sup>

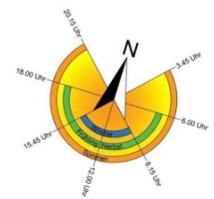
Lageplan:



Erdgeschoss:



Obergeschoss:



## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause für Ihre Familie? Ruhig und zentral gelegen. 3 Wohneinheiten stehen zum Verkauf!

**TOP 1:** Wohnfläche 101m<sup>2</sup>, Eigengrund ca. 153,49 m<sup>2</sup>

**TOP 2:** Wohnfläche 101m<sup>2</sup>, Eigengrund ca. 178,83 m<sup>2</sup>

**TOP 3:** Wohnfläche 101m<sup>2</sup>, Eigengrund ca. 193,05 m<sup>2</sup>

Exklusiv von **DialogHaus** werden die 3 Wohneinheiten in Ziegelmassiv gebaut, mit moderner Technik ausgestattet und auf Ihre Bedürfnisse angepasst. Auf Wunsch (Aufpreis für PV Anlage) kann Ihr Haus wohnbauförderungsfähig ausgebaut werden.

Im Erdgeschoß befindet sich ein großzügig angelegter Wohn-Ess-Küchenbereich mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, in dem sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen können. Ein Technikraum, ein WC und ein Vorraum gehören ebenfalls zum Erdgeschoss.

Im Obergeschoss sind 3 Zimmer untergebracht. Ein Bad/WC runden das Raumprogramm ab.

Die Übergabe erfolgt *belagsfertig*.

Baubeginn war Herbst 2023 - geplante *Übergabe Herbst 2024* - Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Bauträger.

Langenlebar, eine Gemeinde mitten im Tullnerfeld, ideal für junge Familien. Die gute Bahnverbindung, Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs machen diese Gemeinde lebenswert.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <4.500m

Bank <4.500m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap