

## **Letzte Doppelhaushälfte in Langenschönbichl - Klein und fein!**



**Objektnummer: 7576/45**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3442 Langenschönbichl
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	137,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €

## 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.



## VERKAUFSPLAN

3442 Langenschönbichl  
Hauptstraße

### Top 1

Grundstück:	323,90m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	190,48m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,16m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>

### Top 2

Grundstück:	290,52m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	161,16m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,16m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>

### Top 3

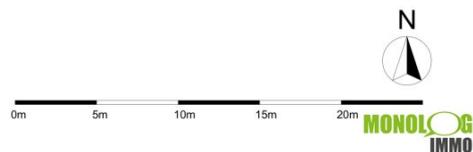
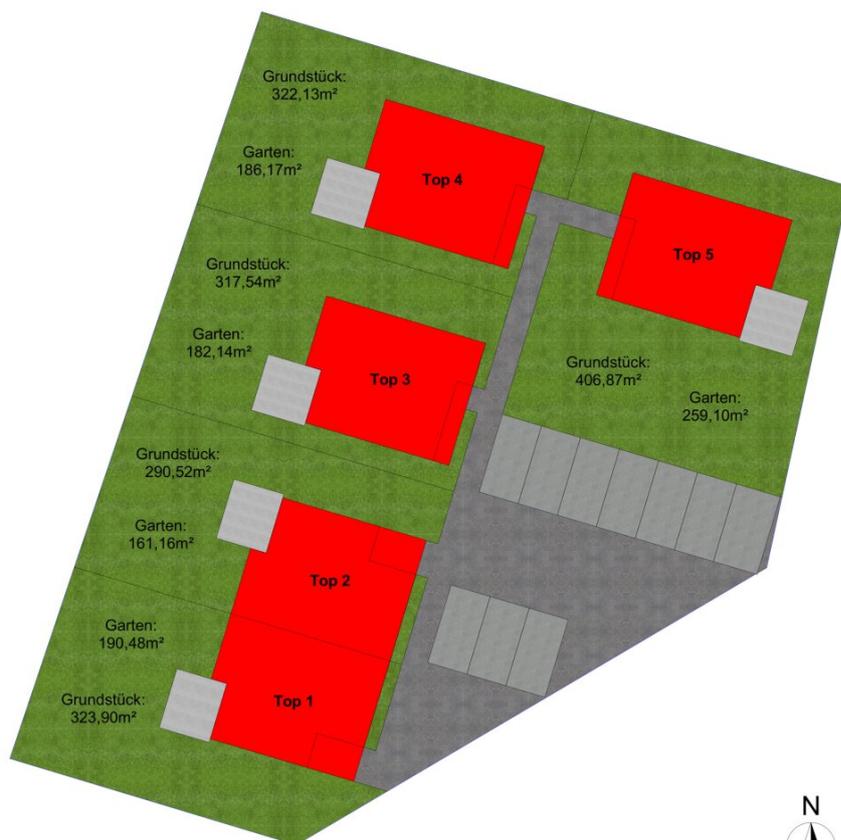
Grundstück:	317,54m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	182,14m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,24m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>

### Top 4

Grundstück:	322,13m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	186,17m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,24m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>

### Top 5

Grundstück:	406,87m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	259,10m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,24m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>



# DIALOG HAUS

## VERKAUFSPLAN

3442 Langenschönbichl TOP 2  
Hauptstraße 110,00m<sup>2</sup>

Wohnraum	36,78m <sup>2</sup>
Vorraum	7,81m <sup>2</sup>
Technik	6,74m <sup>2</sup>
WC	1,94m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	<b>53,27m<sup>2</sup></b>

Zimmer 1	14,62m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,62m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,76m <sup>2</sup>
Verteiler	3,53m <sup>2</sup>
Bad	10,20m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	<b>56,73m<sup>2</sup></b>

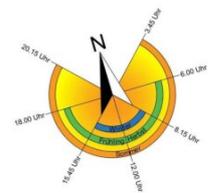
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,16m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	161,16m <sup>2</sup>
Grundstück:	290,52m <sup>2</sup>



### Erdgeschoss:



### Obergeschoss:



## Objektbeschreibung

Exklusiv von Firma **DialogHaus** entstehen für unsere Kunden 5 moderne Wohneinheiten - eine Doppelhaushälfte steht noch zur Verfügung.

Ein durchdachter Grundriss, ein moderner Baustil, hochwertige Baumaterialien sind die Kombination für IHR neues Zuhause.

Die Abwicklung erfolgt treuhändisch nach Bauträgervertragsgesetz - Provisionsfrei.

Genießen sie das ländliche Flair, die Nähe zur Natur und zur Donau. In wenigen Autominuten erreichen sie die Einkaufsmeile von Langenrohr und die Einkaufs-, Erholungs- und Blumenstadt Tulln. Neben der Kultur auf der Donaubühne können zahlreiche sportliche Freizeitaktivitäten im Nahbereich genutzt werden.

Tulln und Langenrohr bieten eine perfekte Infrastruktur für Familien mit Kindern.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <4.000m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap