

**VERKAUFT !! - Schnäppchen mit Bonus - Wärmepumpe gratis!! - Nähe Tulln**



**Objektnummer: 7576/66**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Tulln an der Donau
<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>	290.000,00 €

## 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

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>

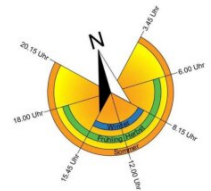
Wohnnutzfläche:	110,00m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,16m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Terrasse):	161,16m <sup>2</sup>
Grundstück:	290,52m <sup>2</sup>



### Erdgeschoss:



### Obergeschoss:





## Objektbeschreibung

Sie sind handwerklich geschickt, machen gerne viel selber oder haben einen großen Freundeskreis, die Ihnen helfen Ihren Traum vom eigenen Haus fertigzustellen.

Fassade, Fenster, Aussenanlagen (Stellplätze) , Garten und Terrassen sind bereits fertig. Für die Elektro- und Wasserinstallation, Heizung, Innenputz, Estrich, müssen sie noch Hand anlegen. **Als Bonus für`s Selbermachen bekommen sie vom Bauträger die Wärmepumpe der Firma Vissmann GRATIS dazu.**

Zwei Stellplätze vervollständigen das Hauspaket (pro Stellplatz sind € 3.000,00 zu entrichten)

Selbstverständlich gibt es auch die Möglichkeit das Haus belagsfertig zu übernehmen ( Preis € 335.000,00) und nur die Innenausstattung (Böden, Fliesen, Innentüren, Badezimmersausstattung) selber zu machen - oder auch das durch Profisionisten zu beauftragen (ACHTUNG! dann gibt es aber keinen gratis Bonus für die Wärmepumpe).

Kaufpreis ist selbstverständlich - PROVISIONSFREI.

Das Objekt war vom Hochwasser 2024 nicht betroffen!!!

Genießen sie in Langenschönbichl 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap