

**Modernes Einfamilienhaus in Langenlebarn - Wohnen in  
ruhiger Lage - nur € 454.000,00!**



**Objektnummer: 145**

**Eine Immobilie von Dialoghaus Mal2 Bau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 3425 Langenlebarn-Oberaigen             |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 115,00 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,75                          |
| Kaufpreis:                    | 454.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



### Michaela Zehetner-Nagy

Dialoghaus Mal2 Bau GmbH  
Kirchenwiese 32  
4271 Sankt Oswald bei Freistadt

T + 43 650 501 3 501

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







## VERKAUFSPLAN

**3425 Langenlebern**  
**Heinrich Hofweg**

**2/3**  
**115,25 m<sup>2</sup>**

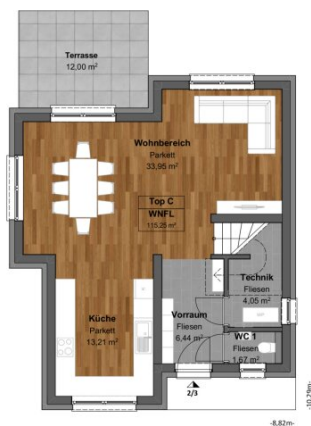
|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Vorraum     | 6,44m <sup>2</sup>  |
| Wohnbereich | 33,95m <sup>2</sup> |
| Küche       | 13,21m <sup>2</sup> |
| Technik     | 4,05m <sup>2</sup>  |
| WC 1        | 1,67m <sup>2</sup>  |
| Erdgeschoss | 59,32m <sup>2</sup> |

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Zimmer 1     | 12,05m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2     | 15,82m <sup>2</sup> |
| Zimmer 3     | 12,08m <sup>2</sup> |
| Bad          | 8,06m <sup>2</sup>  |
| WC 2         | 1,85m <sup>2</sup>  |
| Verteiler    | 6,07m <sup>2</sup>  |
| Obergeschoss | 55,93m <sup>2</sup> |

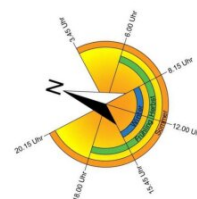
|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche: | 115,25m <sup>2</sup> |
| Terrasse:       | 12,00m <sup>2</sup>  |
| Garten:         | 343,86m <sup>2</sup> |
| Grundstück:     | 447,01m <sup>2</sup> |



Erdgeschoss:



Obergeschoss:



## Objektbeschreibung

In der Gemeinde Langenlebarn-Oberaigen in Niederösterreich wartet ein wunderschönes Einfamilienhaus auf Sie. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, nur wenige Minuten vom Bahnhof entfernt. Mit einer Fläche von 115m<sup>2</sup> und 4 geräumigen Zimmern bietet es genügend Platz für eine Familie oder als gemütliches Zuhause für ein Paar.

Das Haus besticht durch sein Satteldach, welches ihm ein traditionelles und zugleich modernes Aussehen verleiht. Es wurde massiv erbaut und mit hochwertigen Materialien versehen, die für eine hohe Energieeffizienz sorgen. Eine moderne Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und kostensparende Heizung des Hauses.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Hier können Sie gemütliche Abende verbringen oder die warmen Sonnenstrahlen auf der Terrasse genießen, die sich direkt an den Wohnbereich anschließt.

Die 3 Schlafzimmer im Obergeschoss, verleiht Privatsphäre für alle Familienmitglieder.

Das Haus ist nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern bietet auch eine ideale Lage für Familien. In der Nähe befinden sich eine Vielzahl von Einrichtungen wie Ärzte, Schulen, Kindergärten, und ein Supermarkt, die alle bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Die gute Verkehrsanbindung durch Bus und Bahn ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte zu gelangen.

Das Einfamilienhaus in Langenlebarn-Oberaigen ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort zum Wohlfühlen. Die ruhige und idyllische Lage inmitten der Natur bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ländlicher Ruhe. Der Kaufpreis von 454.000,00 € macht dieses Haus zu einem attraktiven Angebot, das Sie nicht verpassen sollten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <5.000m

Bank <5.000m

Post <500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap