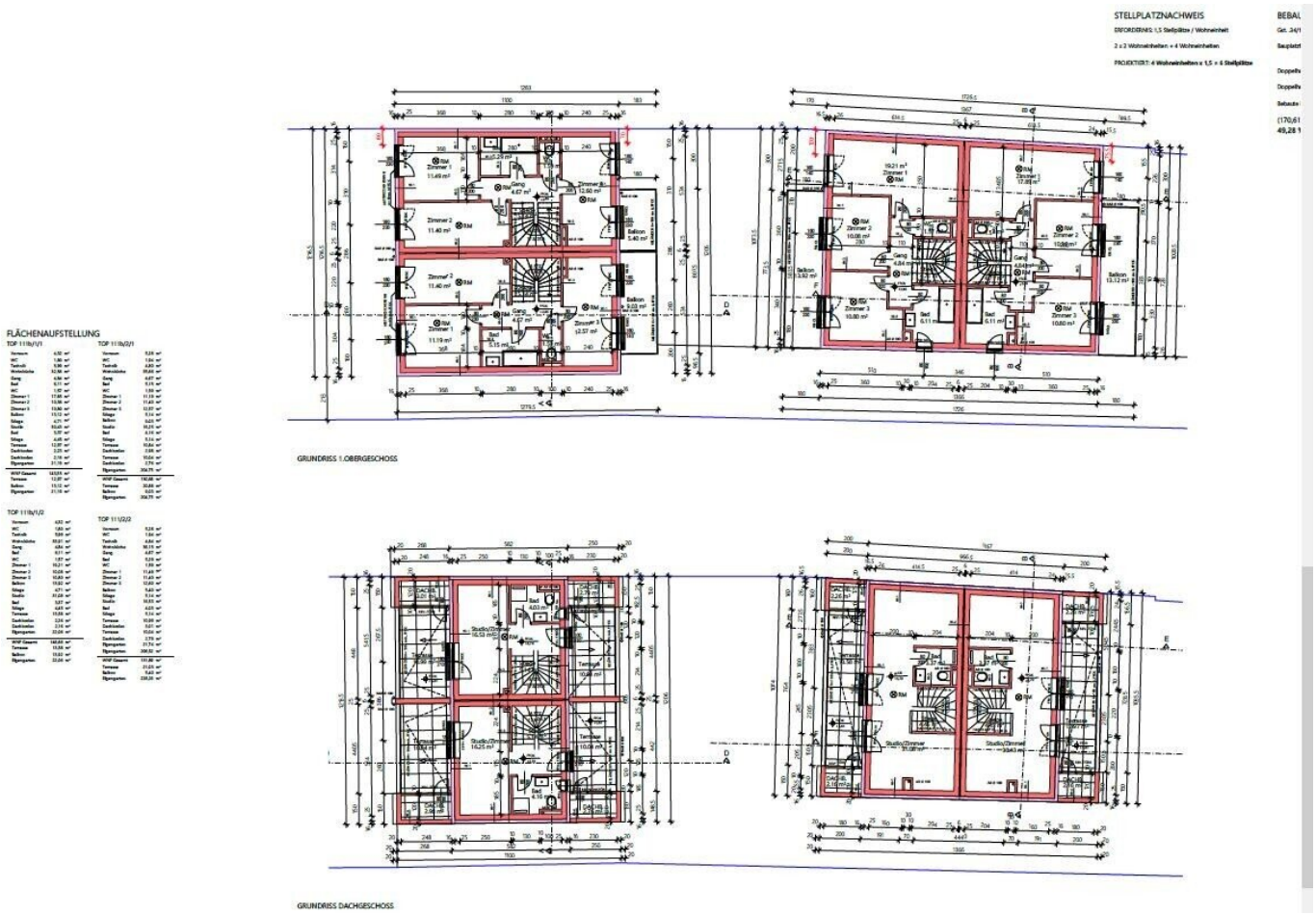
++Baubewilligtes Projekt inkl. Planung & Grundstück für 6 Doppelhaushälften + 2.608m² großes Grundstück ++



Plan Langenlebarn

Objektnummer: 1587/64000

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

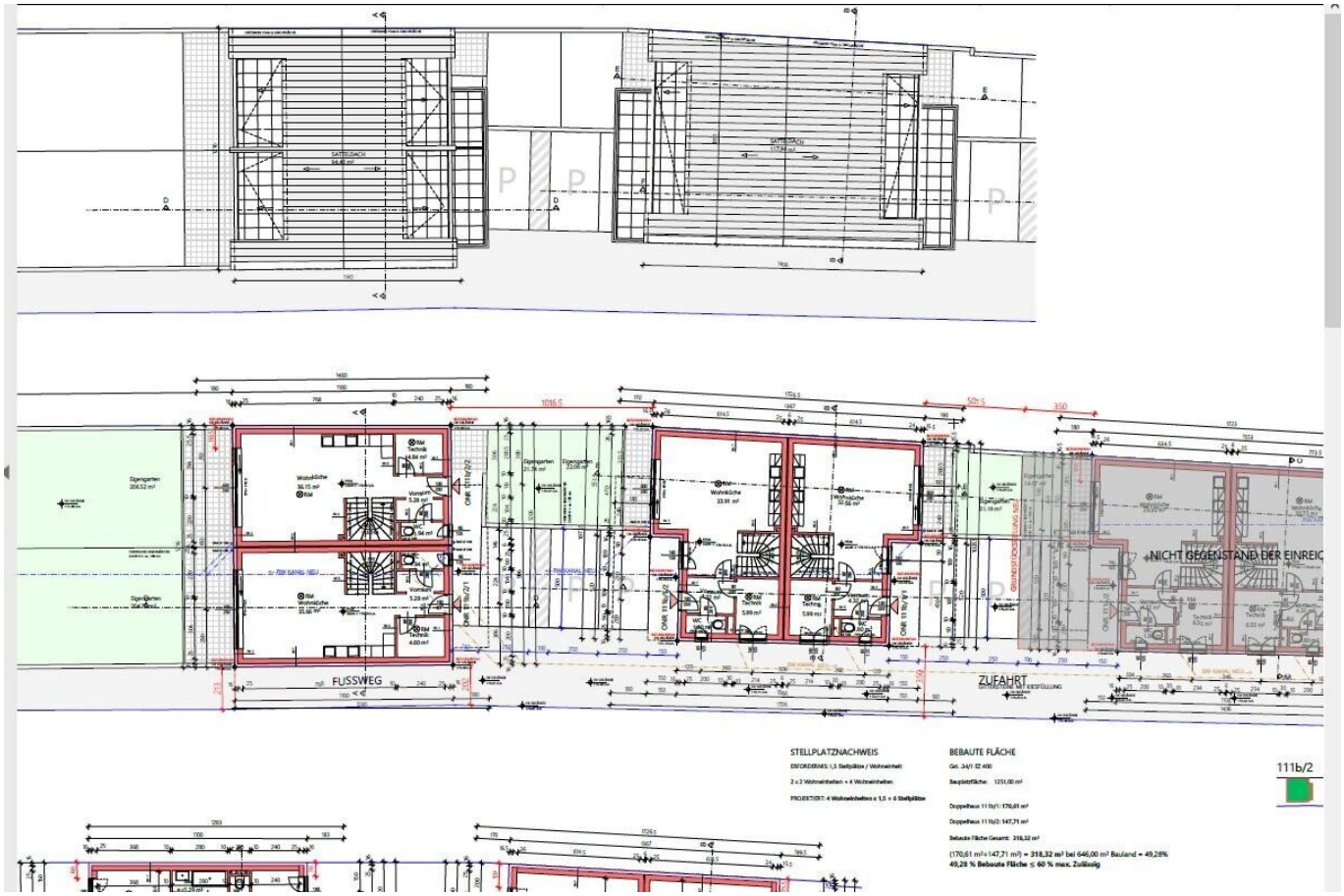


Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24

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


FUSSWEG
ZUFAHRT
STELLPLATZNACHWEIS
ERFORDERNIS: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
2 x 2 Wohneinheiten = 4 Wohneinheiten
PROJEKTIERT: 4 Wohneinheiten x 1,5 = 6 Stellplätze
BEBAUTE FLÄCHE
Bauplatzfläche: 1251,00 m²
Doppelhaus 11 ltz/1: 176,69 m²
Doppelhaus 11 ltz/2: 147,71 m²
Bebaute Fläche Gesamt: 398,32 m²
(170,61 m² + 147,71 m²) = 398,32 m² bei 646,00 m² Bauland = 49,28%
49,28 % Bebaute Fläche ≤ 60 % max. Zulässig
111b/2


Energieausweis für Wohngebäude
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G



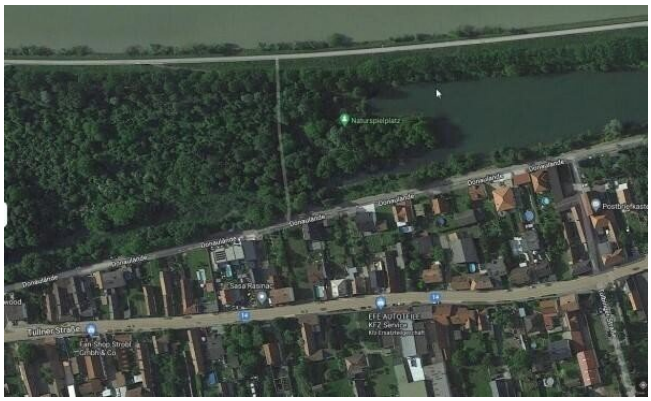









GRILLPLATZ


Naturspielplatz
Donaustraße
Tullner Straße
Sara Rassmann
EFE AUTOTEILE
KFZ Service





Energieausweis für Wohngebäude

OIB Richtlinie 6
Ausgaben April 2019

BEZEICHNUNG	21-00249 Tullnerstraße 111a EA-002	**Umfassungsstand**	Planung
Gebäudeteil	111a1 + 111a2	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	–
Straße	Tullnerstraße 111	Katastralgemeinde	Langenlebarn-Oberaigen
PLZ/Ort	3425 Langenlebarn	KG-Nr.	20147
Grundstücksnr.	241	Seehöhe	172 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(EK)-Bedingungen

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 Ref,SK	f GEE,SK
A++		A++	A++	
A+				
A				A
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

Dieser Energieausweis entspricht in den Angaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) sowie den nationalen Energieausweis-Vorlagen-Gesetzen in Form der Kommunikationsplattform für die Kommunikationsflächen für Mindestanzeige- und Informationsanforderungen (OIB Version 2015-EA – 2019-EA), als nur soweit diese Anforderungen umfassen.

Objektbeschreibung

++Baubewilligtes Projekt inkl. Planung & Grundstück für 6 Doppelhaushälften + 2.608m² großes Grundstück ++

Langenlebarn ist ein Ort im Tullnerfeld an der Donau in Niederösterreich. Er besteht aus zwei Dörfern, Oberaigen und Unteraigen, die jeweils Ortschaften und Katastralgemeinden der Stadtgemeinde Tulln an der Donau im Bezirk Tulln sind.

PROJEKT

Baubewilligtes Projekt inkl. Planung & Grundstück für 6 Doppelhaushälften,insgesamt 9 Stellplätze mit zwei Zufahrtsstraßen

Die Doppelhaushälften werden auf drei Ebenen geplant (EG, OG, DG ohne Keller)

Raumaufteilung laut Einreichsplan mit insgesamt 5 Zimmern pro Doppelhaus mit jeweils 2 Bädern und 3 Toiletten

Beiliegend finden Sie die Eiereichpläne und den rechtskräftigen Baubescheid von 25.11.2022 in 3425 Langenlebarn-Oberaigen , Tullnerstrasse 111.

Die gesamte Gartenfläche beträgt 2608 m² und ist folgendermaßen aufgeteilt:

WNFL Terrasse Balkon Garten Garten

Doppelhaush. Top 1.1 143,55m² 12,97m² 13,12m² 21,19m² 126m²

Doppelhaush. Top 1.2 146,66m² 13,58m² 13,92m² 22,06m² 126m²

Doppelhaush. Top 2.1 130,68m² 20,88m² 09,03m² 204,75m²

Doppelhaush. Top 2.2 131,89m² 21,03m² 05,40m² 228,26m²

Doppelhaush. Top a/1 143,71m² 14,92m² ---------- 22,31m² 126m²

Doppelhaush. Top a/2 136,35m² 11,66m² 9,00m² 14,07m² 126m²

---

gesamt 832,84m² 95,04m² 50,47m² 512,64m² 504m²

Grundfläche:2608m²

-WNFL: 832,84 m²

-Terrasse+Balkon: 145,51 m²

gesamter Garten: 1.016,64m²

INFRASTRUKTUR:

-Nur 2 km von der Messe Stadt Tulln entfernt! -

-Schnellbahn Verbindung nach Wien, Bahnhof ca. 1,5 km entfernt vom Grundstück!

-Schnellstraße(Krems) Anschluss an die Autobahn A22.-

-Radstrecke Passau/Wien/Bratislava

Die Liegenschaft besitzt über die Oberfeldstraße eine zweite Zufahrt und damit weitere Optionen.

-Abbruch ist genehmigt

-Gas (an der Grundstücksgrenze)

-Wasser (wahlweise Anschluss an öffentliche Wasserleitung)

-Wasser- und Kanalanschluss bereits am Grundstück

Haubenlokal Floh Gastwirt in der Nähe

Supermarkt 1500 m

Bäckerei 2000 m

Einkaufszentrum 6500 m

Post 1000 m

Arzt 1500 m

Krankenhaus 5500 m

Apotheke 5500 m

Autobahnanschluss 5000 m

Bahnhof 1500 m

Flughafen 2500 m

Schule 2000 m

Kaufpreis: € 850.000,-

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Benes unter +4369911608706 , office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Telefon: +43/1/81 00 733

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4369911608706

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap