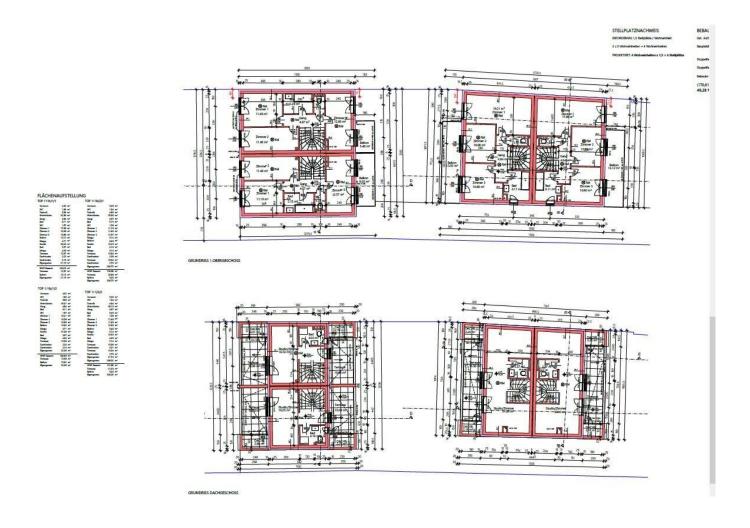
# ++Baubewilligtes Projekt inkl. Planung & Grundstück für 6 Doppelhaushälften + 2.608m² großes Grundstück ++



Plan Langenlebarn

**Objektnummer: 1587/64000** 

Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundstück Österreich 3425 Langenlebarn-Oberaigen 850.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**

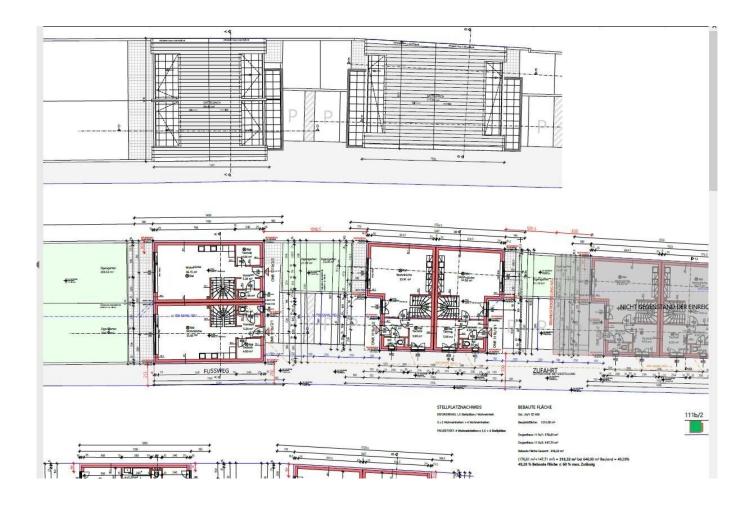


### **Snezana Benes**

"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.























000 von Zaherinaper Software Sinklif ment gerjult p2022, 90191 HDPCN14 o1921 - Nederlotannisch 11,00,2022

## **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 1.1 143,55m<sup>2</sup> 12,97m<sup>2</sup> 13,12m<sup>2</sup> 21,19m<sup>2</sup> 126m<sup>2</sup>

Doppelhaush. Top 1.2 146,66m<sup>2</sup> 13,58m<sup>2</sup> 13,92m<sup>2</sup> 22,06m<sup>2</sup> 126m<sup>2</sup>

Doppelhaush. Top 2.1 130,68m<sup>2</sup> 20,88m<sup>2</sup> 09,03m<sup>2</sup> 204,75m<sup>2</sup>

Doppelhaush. Top 2.2 131,89m<sup>2</sup> 21,03m<sup>2</sup> 05,40m<sup>2</sup> 228,26m<sup>2</sup>

Doppelhaush. Top a/1 143,71m<sup>2</sup> 14,92m<sup>2</sup> ----- 22,31m<sup>2</sup> 126m<sup>2</sup>

Doppelhaush. Top a/2 136,35m<sup>2</sup> 11,66m<sup>2</sup> 9,00m<sup>2</sup> 14,07m<sup>2</sup> 126m<sup>2</sup>

\_\_\_\_\_

gesamt 832,84m<sup>2</sup> 95,04m<sup>2</sup> 50,47m<sup>2</sup> 512,64m<sup>2</sup> 504m<sup>2</sup>

Grundfläche:2608m<sup>2</sup>

-WNFL: 832,84 m<sup>2</sup>

-Terrasse+Balkon: 145,51 m<sup>2</sup>

gesamter Garten: 1.016,64m<sup>2</sup>

### 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 Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap