

## **Einfamilienhaus / Ferienhaus nahe der Donau zu verkaufen**



**Objektnummer: 1535**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fuchsenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	50,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	264.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



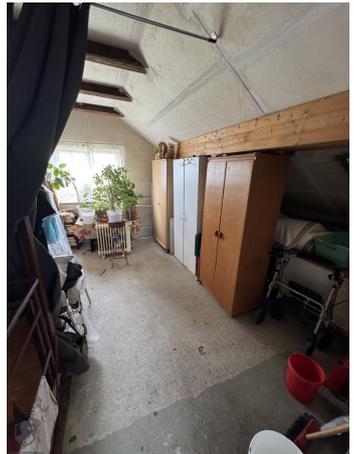
### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

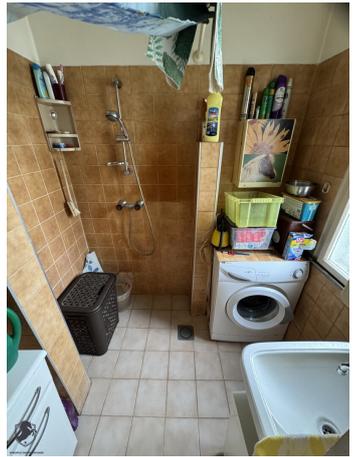
T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

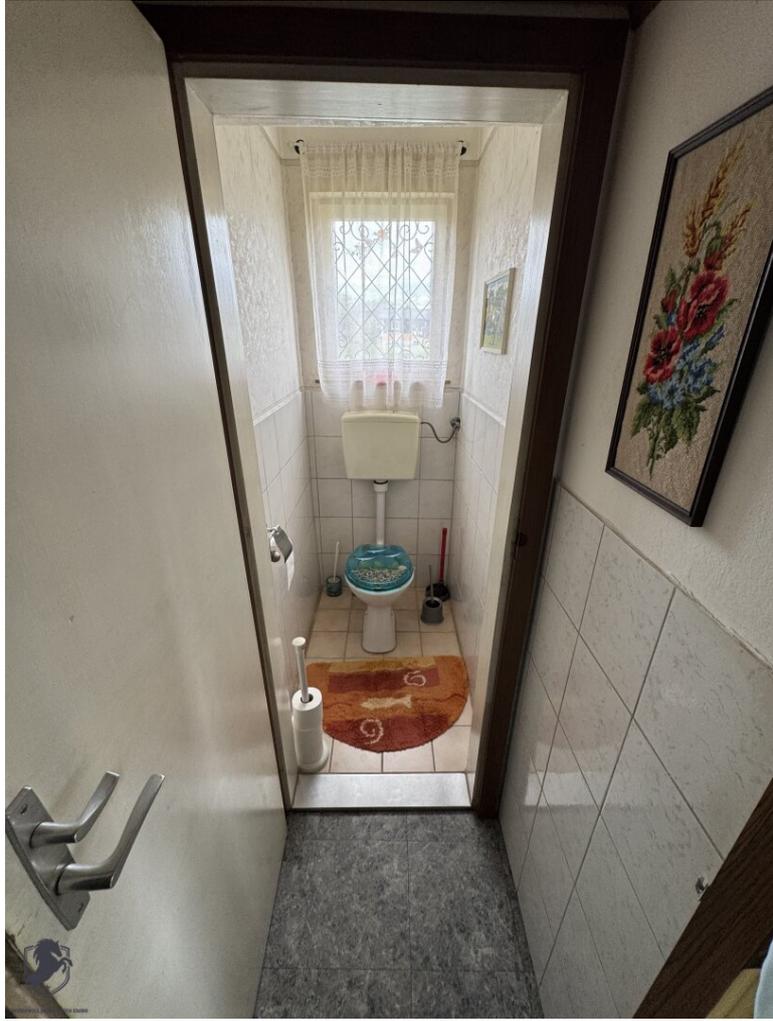
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

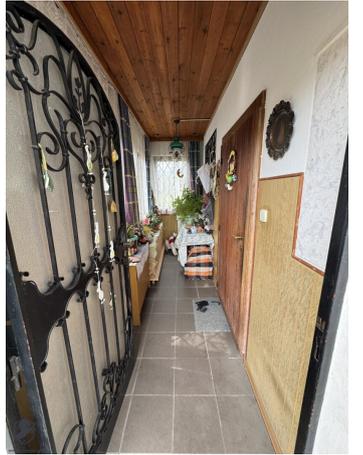






















3430 TULLN, NUSSALLEE 4  
Tel.Nr. 02272 / 42 85

BTX 75210270 - sgtu a

BEZIRK TULLN NÖ

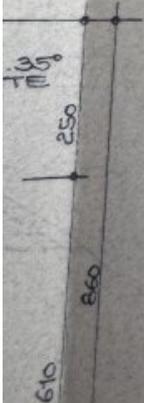
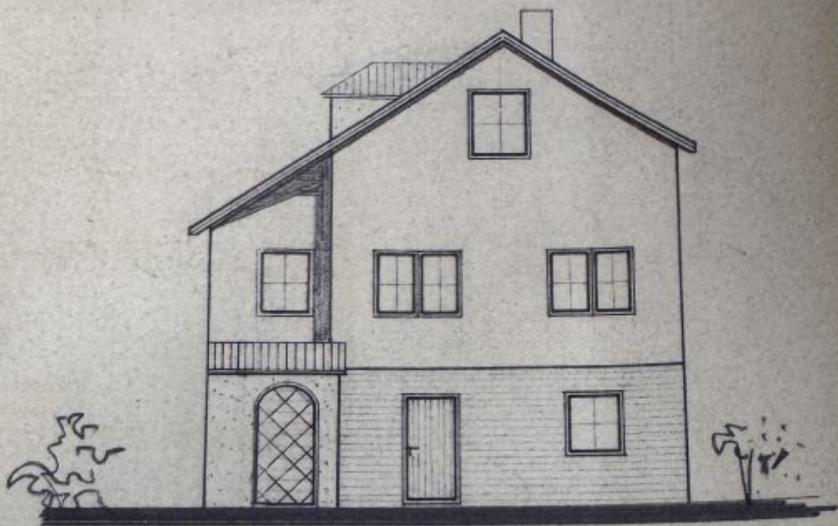
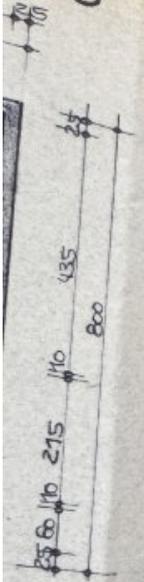
Kanzlei LANGEM FRADU Tel. Nr. 02272

Telefax 02272

ROSS

### OSTANSICHT

LAGEPLAN

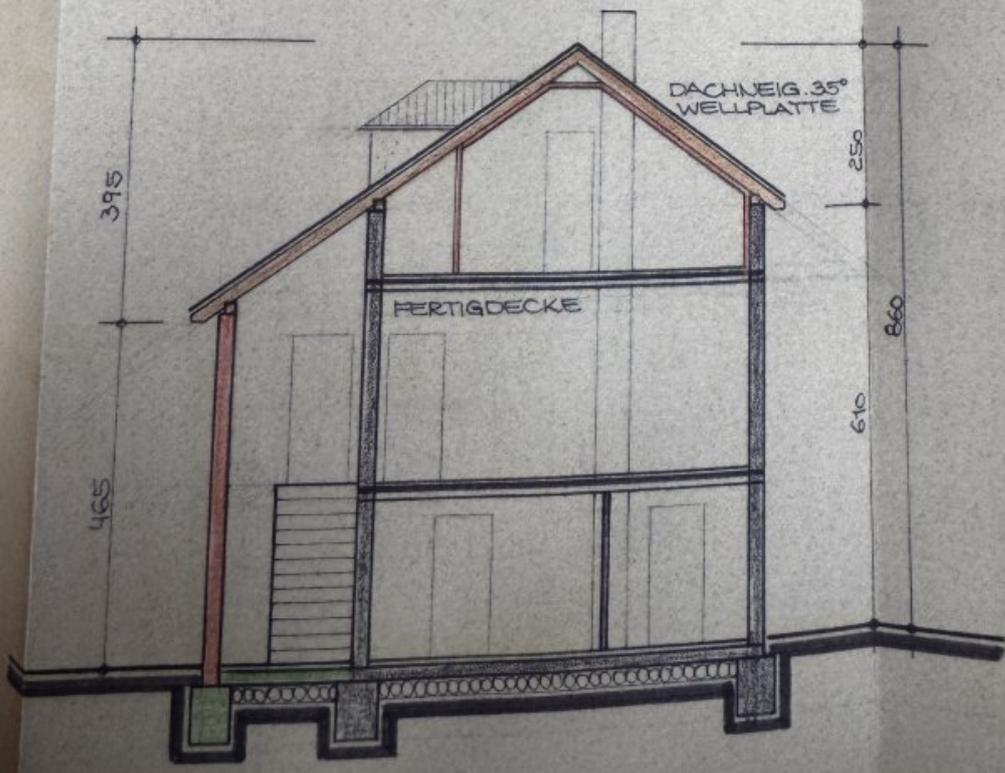
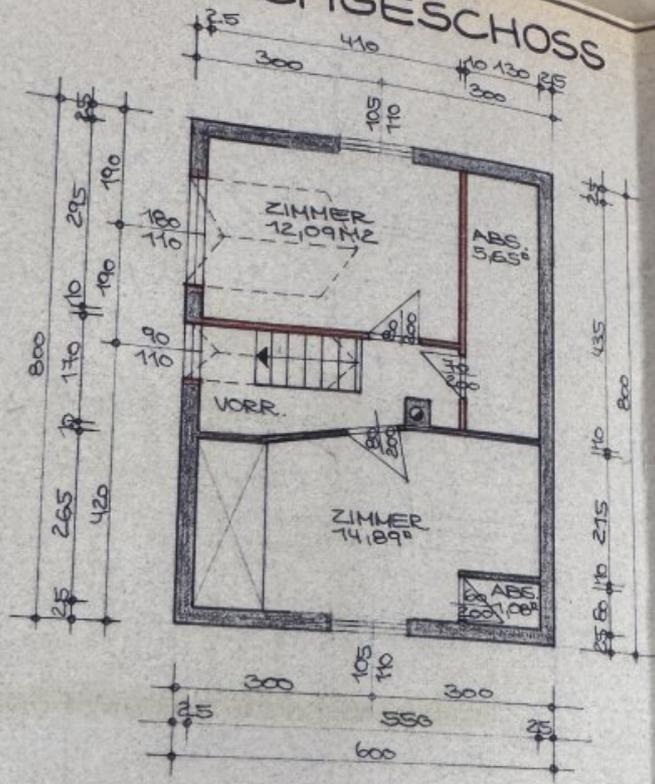


**EINRE**  
 ÜBER EI  
 KAT. GEN  
 EZ. 625  
 FÜR HR  
 WOHNHA  
 SPRING

BAUWE  
 GRUND  
*Walla*  
 BEHÖF



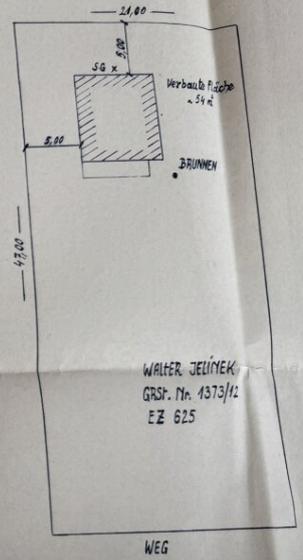
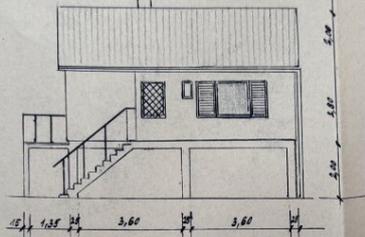
# DACHGESCHOSS



VORDERANSICHT



SEITENANSICHT

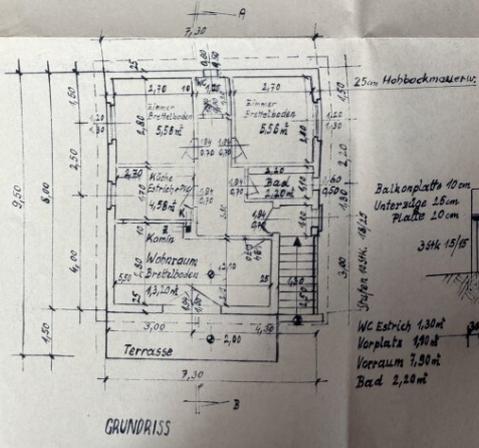


S

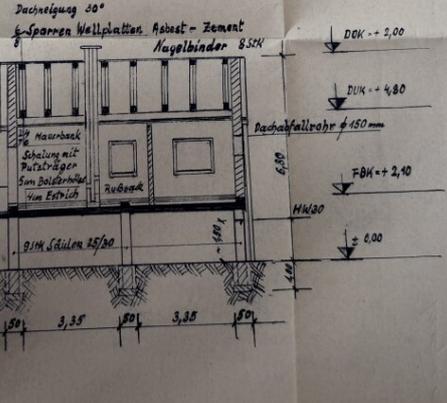
WALTER JEJMEK  
GRSK. Nr. 1373/12  
EZ 625



LAGEPLAN 1:2500



GRUNDRISS



SCHNITT A-B

Dachneigung 30°  
6-Sparren Wellplatten, Asbest-Zement  
Nagelbinder 8,5cm  
25cm Hobbockmauerwerk  
Balkenplatte 10cm  
Untersäule 25cm  
Platte 20cm  
30k 15/15  
Stufen ausm. 14/15  
WC Estrich 1,30m²  
Vorplatz 4,90m²  
Vorraum 7,50m²  
Bad 2,10m²

DKK = 2,00  
DUK = 4,80  
FBK = 2,40  
HN 200  
= 0,00





## Objektbeschreibung

### Exklusives Immobilienangebot – Nur im Alleinauftrag

Diese Immobilie wird exklusiv im **Alleinauftrag** vermarktet. Der **Verkäufer wünscht keinen direkten Kontakt**. Bitte richten Sie alle Anfragen ausschließlich an uns als beauftragte Makleragentur.

**Nach Rücksprache mit der Gemeinde besteht die Möglichkeit, die Baufläche auf 100 m<sup>2</sup> zu erweitern. Der maximal zulässige umbaute Raum beträgt 600 m<sup>3</sup> bei einer Gebäudehöhe von bis zu 6,5 Metern.**

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus (auch ideal als Ferienhaus geeignet) auf einem Eigengrundstück in ruhiger Lage, unweit der Donau und in unmittelbarer Nähe zum beliebten Aubad.

Das Haus wurde 1963 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen. Im 1. OG befinden sich zwei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer und eignet sich ideal als Schlaf- oder Rückzugsbereich.

Der voll unterkellerte (ebenerdig) Bereich (ca. 50 m<sup>2</sup>) bietet zusätzliche Nutzfläche und vielfältige Lagermöglichkeiten.

Weitere Details:

- Heizung: Holzofen / feste Brennstoffe
- Anschlüsse: Kanalisation und Ortswasser vorhanden
- Ruhige Lage mit viel Natur – perfekt für Erholungssuchende

Wenn Sie die Ruhe lieben und ein Haus mit Potenzial in naturnaher Umgebung suchen, sind Sie hier genau richtig!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <2.250m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.750m  
Schule <2.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Bank <2.750m  
Geldautomat <2.750m  
Post <2.500m  
Polizei <3.250m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.250m  
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap