

## **Moderner Bungalow – Wohnen auf einer Ebene in Langenleburn**



**Objektnummer: 7576/78**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3425 Langenlebarn-Oberaigen
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	463.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

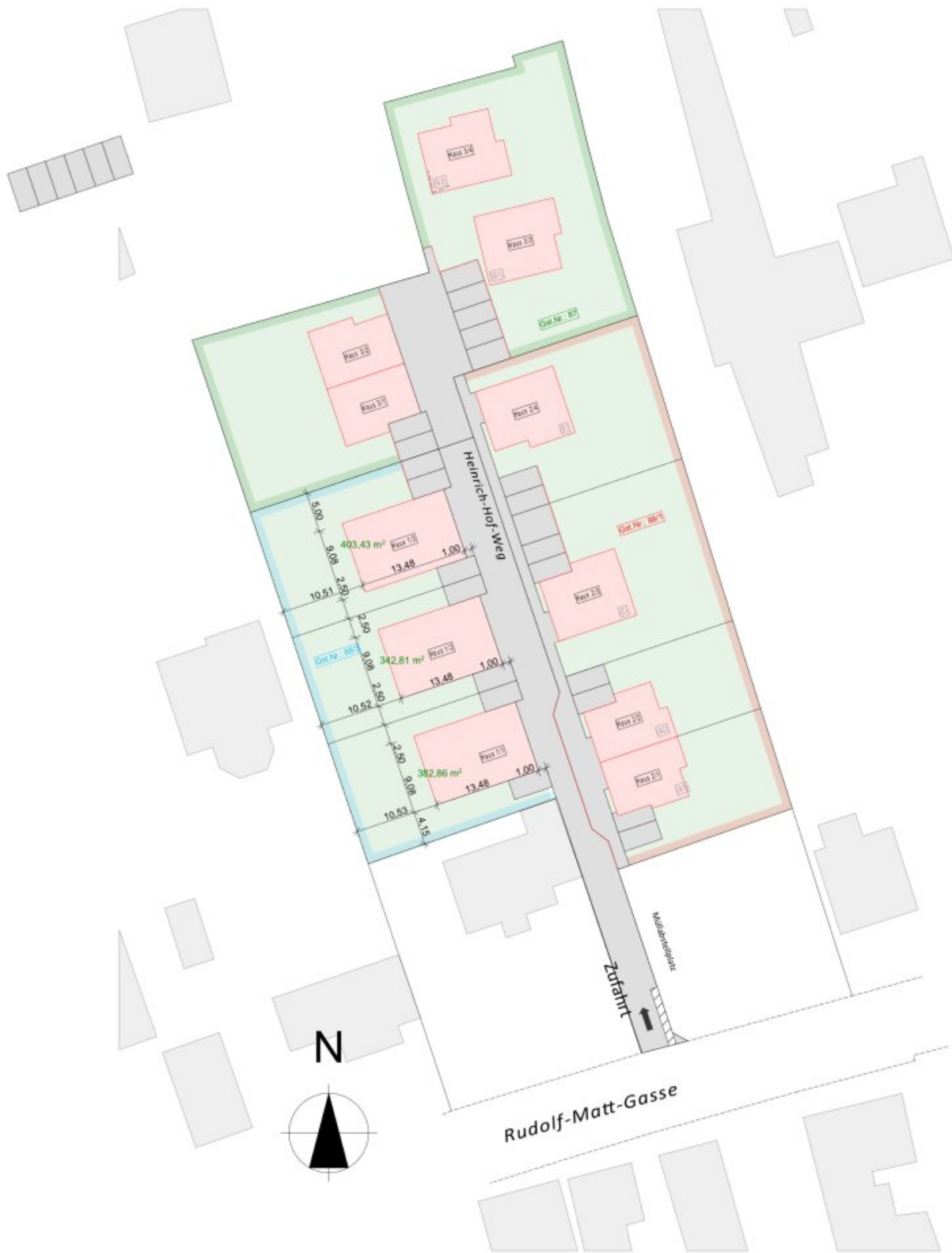
### **Michaela Zehetner-Nagy**

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.







Raumbuch		
Geschoss	Raumnamen	Fläche
EG		
	AR/TR	4,50
	Bad/WC	7,35
	Speis	3,41
	Vorraum	13,45
	Wohn-Ess-Küche	37,40
	Zimmer	10,50
	Zimmer	10,64
	Zimmer	12,96
	Zimmer	10,50
	<b>AR/TR</b>	<b>4,50</b>
		<b>100,21 m²</b>

Raumbuch



Raumbuch		
Geschoss	Raumnamen	Fläche
EG		
	AR	8,20
	Bad	8,24
	Speis	2,62
	Technik	9,36
	Vorraum	15,15
	WC	2,34
	Wohn-Ess-Küche	41,13
	Zimmer	12,96
		<b>100,00 m²</b>

Raumbuch

## Objektbeschreibung

In einer charmanten Siedlung mit nur 12 Wohneinheiten in Langenlebern - Heinrich Hof Weg - entstehen diese 3 hochwertigen Bungalows mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche (individuell gestaltbar mit 1, 2 oder sogar 3 Zimmer) – ideal für alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Das Haus wird **belagsfertig** angeboten, auf Wunsch ist auch eine **schlüsselfertige Ausführung** möglich – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Gebaut wird mit **Dialoghaus**, einem erfahrenen und kompetenten Team, das für Qualität und Zuverlässigkeit steht.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute **Zuganbindung**, **Einkaufsmöglichkeiten** im Ort und die Nähe zur **Natur**: Die **Donau** mit ihren weitläufigen Erholungsflächen ist nur wenige Minuten entfernt. Auch **Tulln** ist in kurzer Zeit erreichbar.

Ideal für Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende – wohnen Sie in einer **ruhigen, freundlichen Nachbarschaft** mit hoher Lebensqualität!

### 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