

traumhafte Grundstücksgröße mit sanierungsbedürftigem Haus



Ansicht 1

Objektnummer: 960/71865
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Unteraigen
Baujahr:	1971
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	203,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	113,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 223,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,72
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg







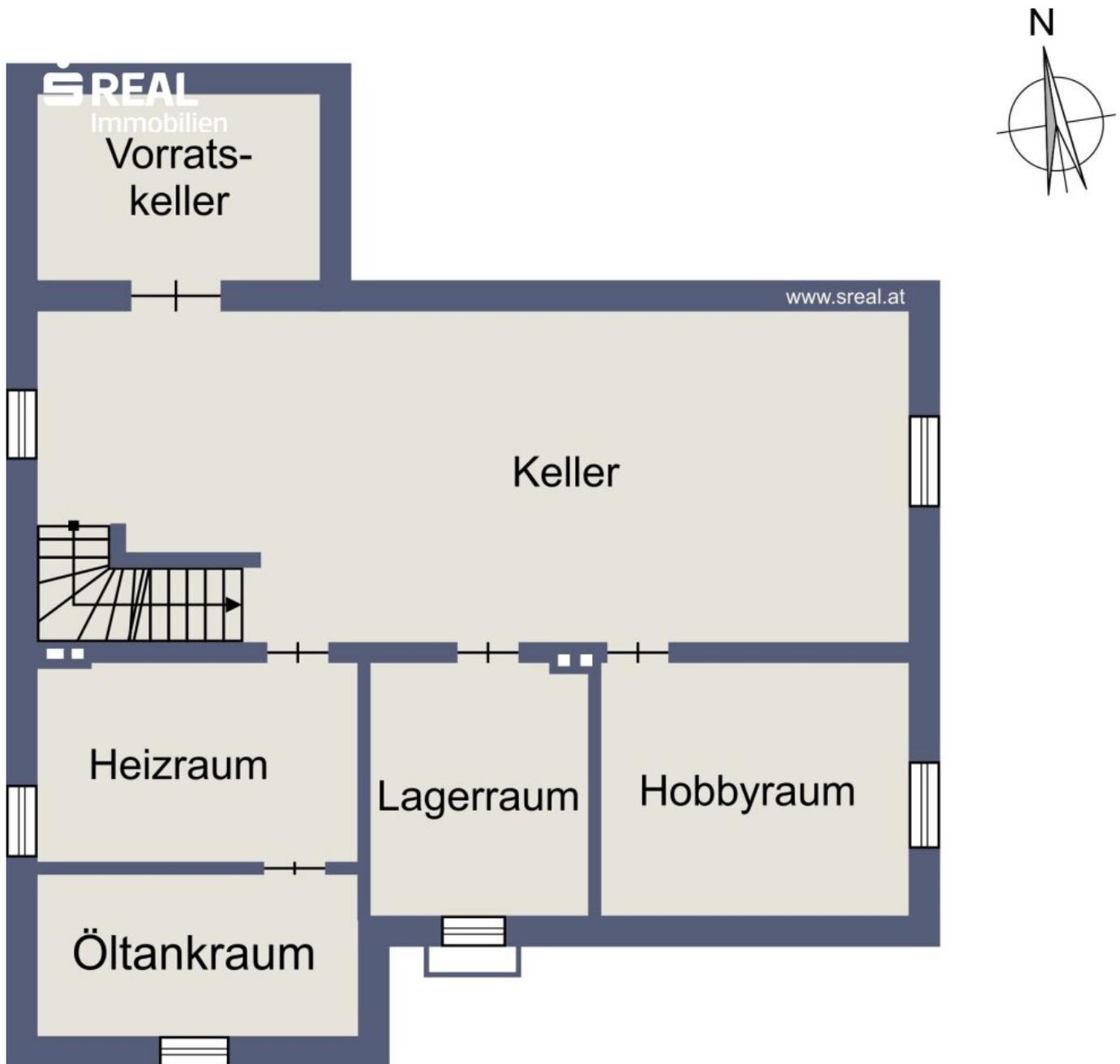




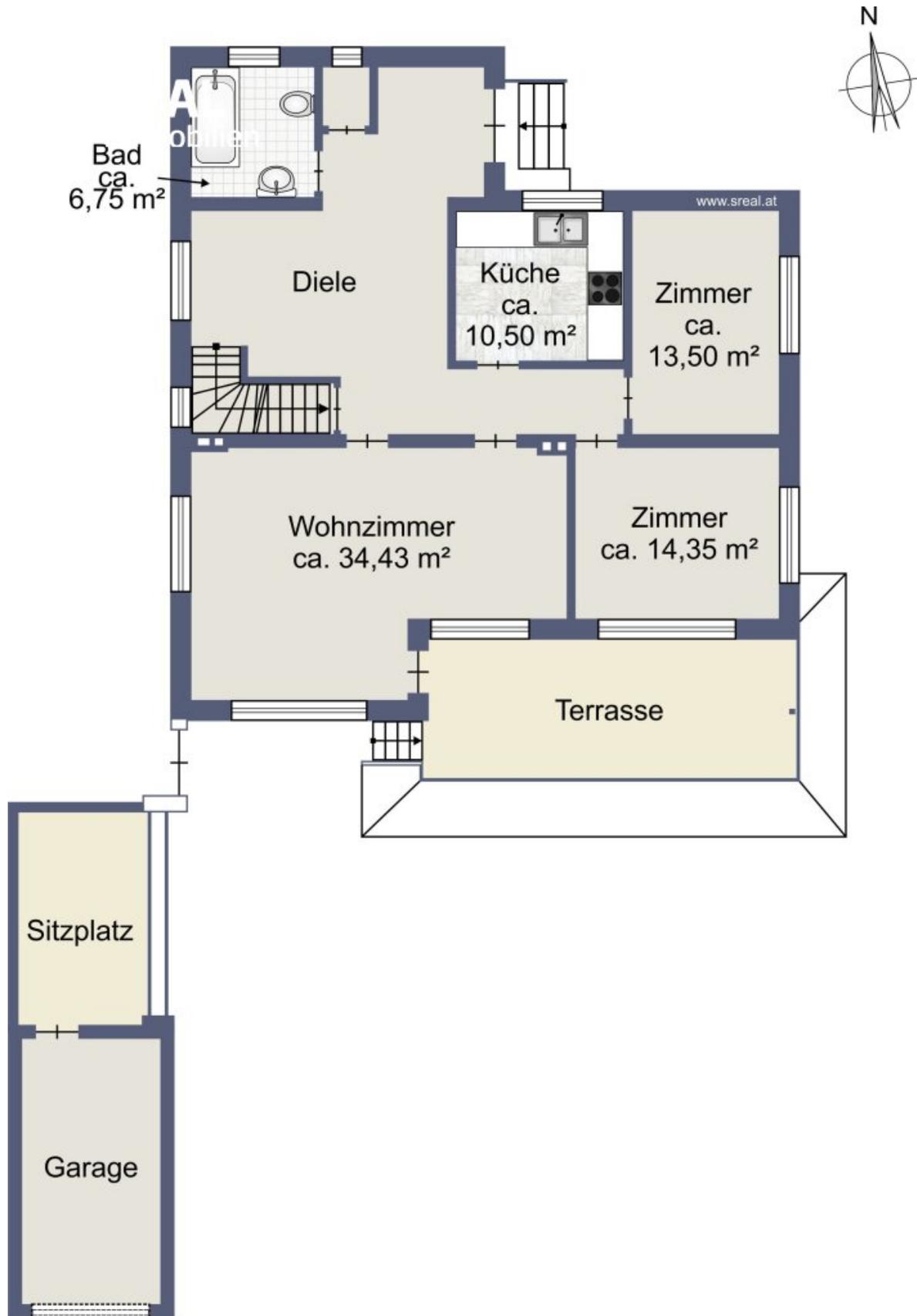




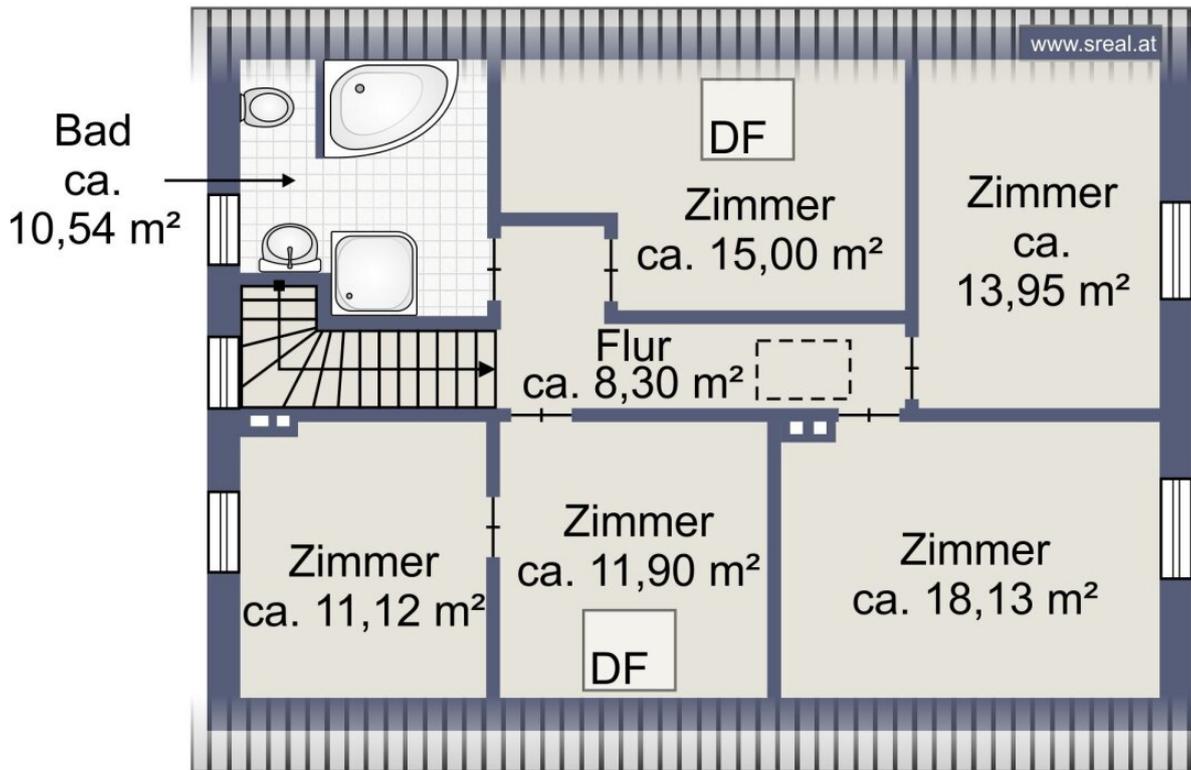




Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Ein, auf **gigantischen 1.255 m²** großer Liegenschaft, **1971 erbautes Massivhaus** sucht einen **Generalsanierer!**

Die Liegenschaft besticht durch ihren Altbaumbestand und Größe!

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- großzügiger Vorraum
- WC
- Badezimmer mit Fenster
- großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang auf die südseitige, sonnige, überdachte Terrasse
- 2 geräumige Zimmer
- Küche

Dachgeschoß:

- Flur
- Badezimmer
- 5 Zimmer

Kellergeschoß:

- Heizraum
- Lagerraum
- Hobbyraum
- Waschküche

Geheizt wird mittels **Ölzentralheizung und Kachelofen** im Wohnzimmer.

Die Liegenschaft ist **nicht an die Ortswasserleitung** angeschlossen und wird durch einen **Brunnen** mit Wasser versorgt. Die **Wasserleitungen wurden erneuert und bestehen aus Plastik** und **verzinkten Rohren**. Gas- und Wasserleitung liegen vor dem Grundstück und können jederzeit auf Einreichung angeschlossen werden.

Das Haus wurde nicht wärmeisoliert, es besteht jedoch aufgrund der **38iger Ziegel** ein angenehmes Raumklima.

Diese außergewöhnliche Liegenschaft bedarf sicherlich einer **Generalsanierung**, erstrahlt aber am Schluss in neuem Glanz!

Der **weitläufige Garten** bietet aufgrund des Altbaumbestandes angenehmen Schatten in der brütend sommerlichen Hitze. Ein stattlicher Nussbaum erfreut seine neuen Besitzer mit schmackhaften Nussstrudeln!

Eine weinbewachsene **Laube** neben der **Garage** lädt zum Verweilen und Relaxen ein.

Lage und Infrastruktur:

Langenlebarn liegt ca. 7 Autominuten von Tulln entfernt und bietet somit eine gute Infrastruktur.

Für den täglichen Bedarf steht ein Billa zur Verfügung, der in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar

ist.

In ca. 8 Fußminuten gelangt man zur Bahnstation Langenlebarn Richtung Wien und Tulln.

Für Freizeitaktivitäten ist in der unmittelbaren Umgebung gesorgt, sei es für ausgiebige Radtouren, Spaziergänge in den Donauauen und vieles mehr.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Sie suchen ein großes, ruhig gelegenes Grundstück? Voila! Zögern Sie nicht - Anschauen kost´ nix!

Freue mich auf Ihre Anrufe unter M+ 43 664 8385891 oder E-Mails an karin.jama@sreal.at und ein Kennenlernen!

Bis später in Langenlebarn!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen



Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <4.500m
Bank <4.500m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.