

Medi-Raum, Maxi-Garten, Freude pur



Aussenansicht straßenseitig

Objektnummer: 4725

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,86 m ²
Nutzfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	165,00 m ²
Keller:	35,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	79,86 €
USt.:	11,01 €
Provisionsangabe:	

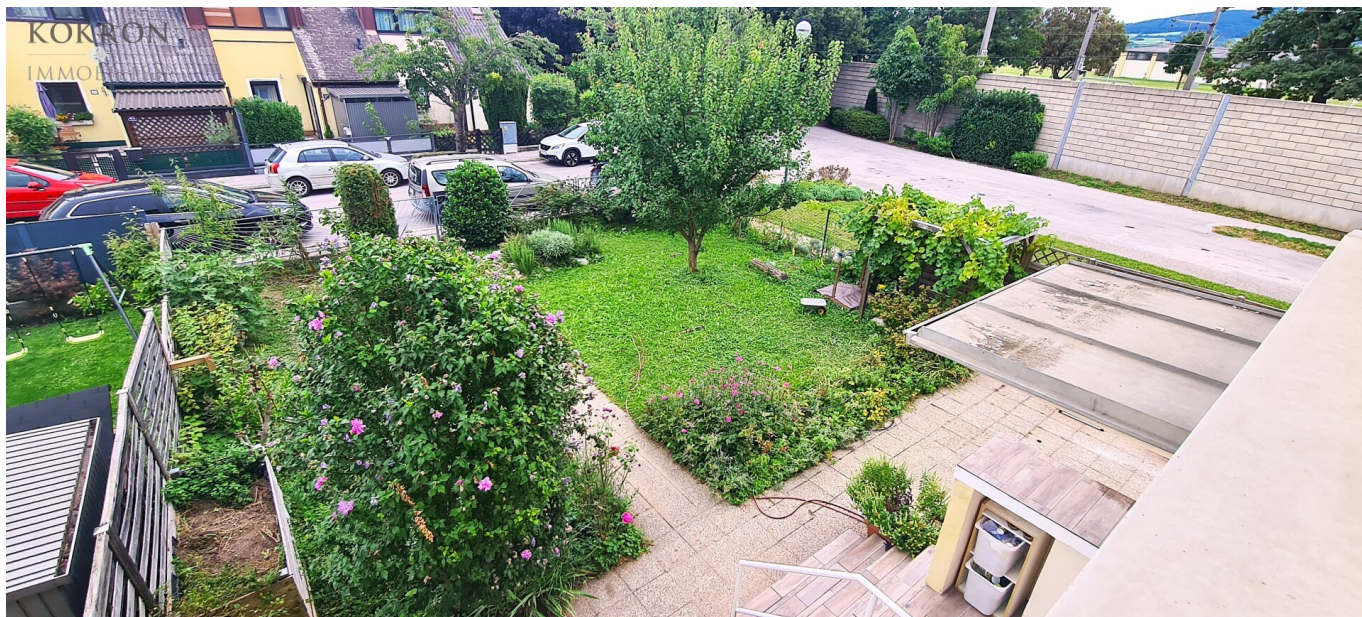
12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

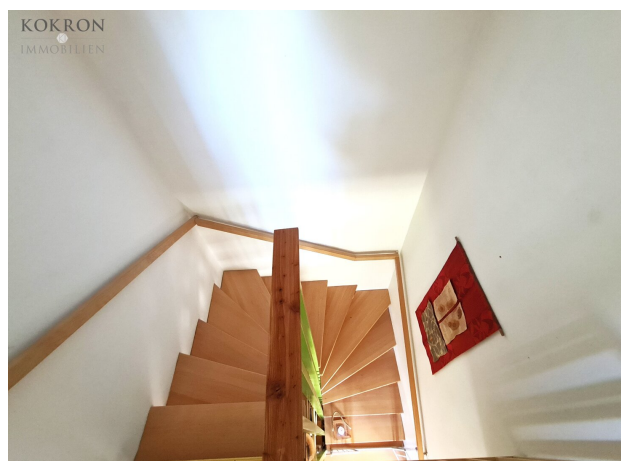


Ursula von Merveldt

Kokron Immobilien e.U.



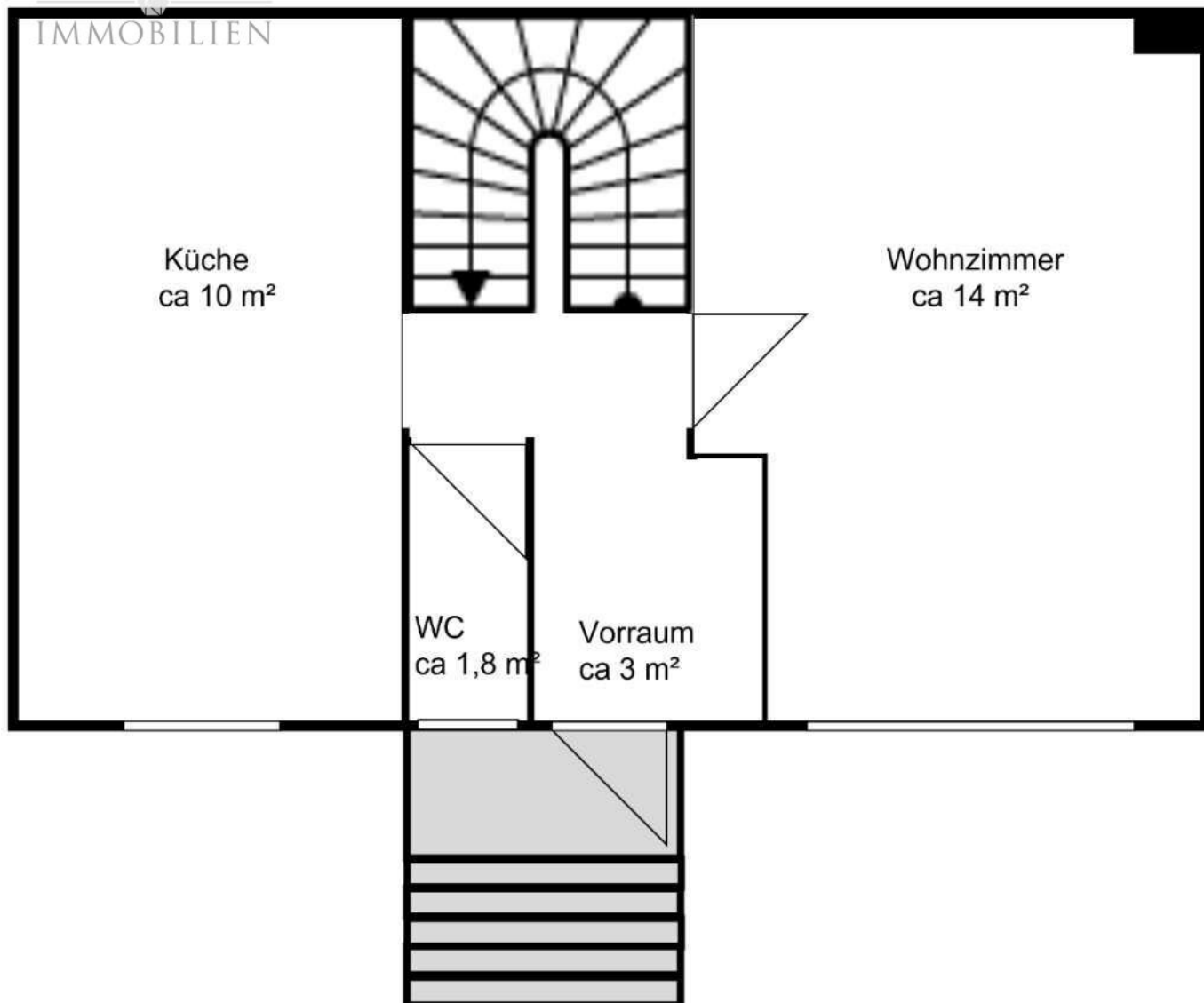






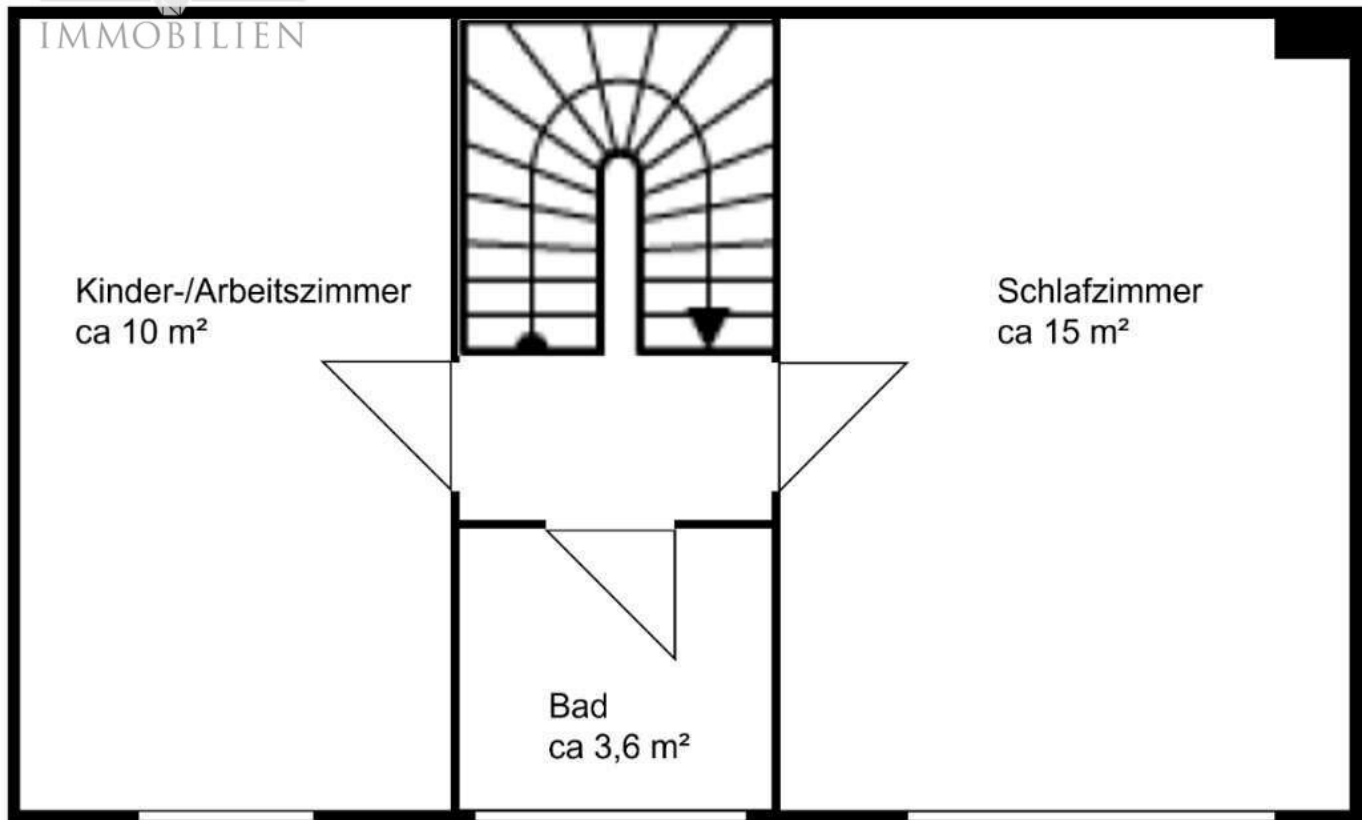
Skizze UG

IMMOBILIEN



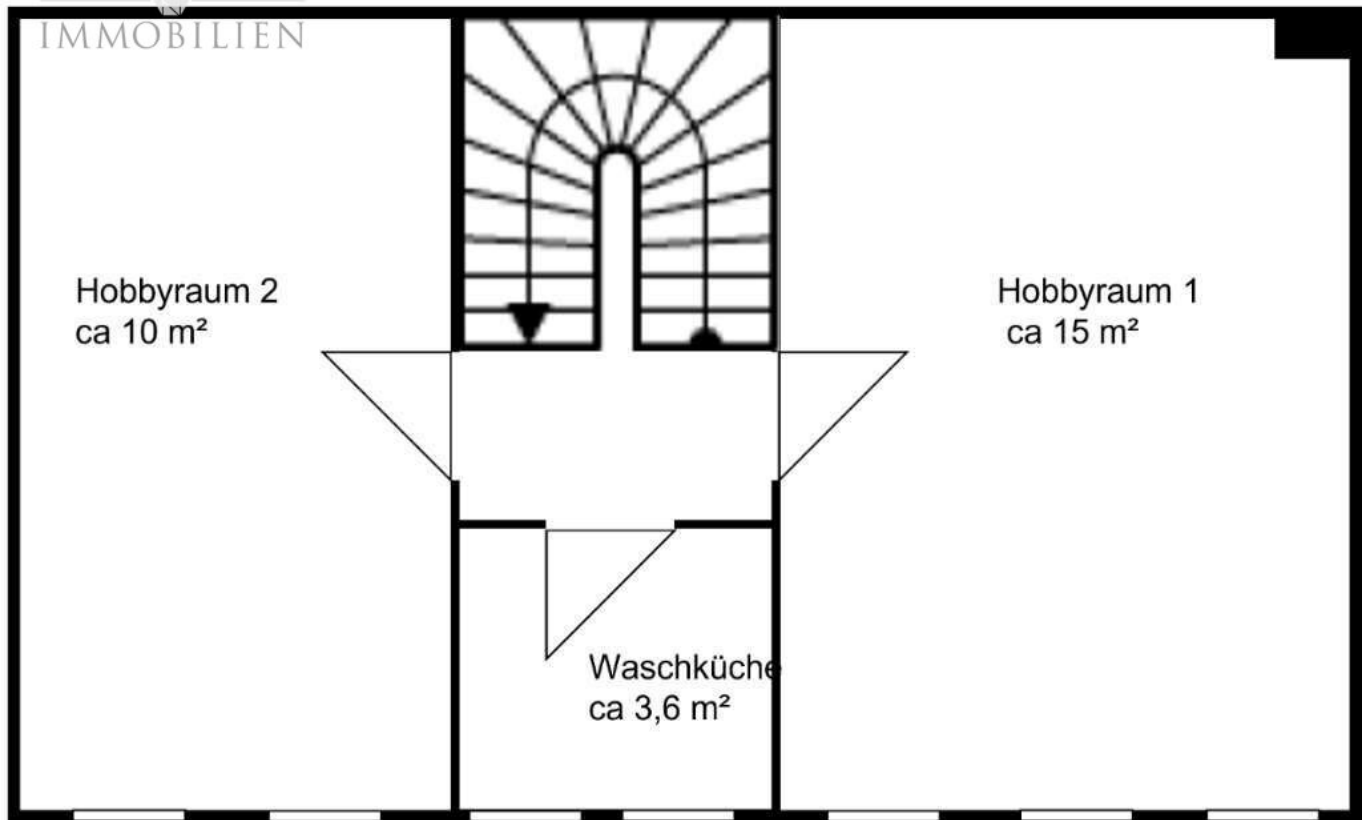
Skizze OG

IMMOBILIEN



Skizze Keller

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem eigenen vier Wänden mit Maxi Gartenfreude in ruhiger Siedlungslage.

Perfekt geeignet für Jungfamilien oder Pärchen präsentiert sich dieses kompakte Eckreihenhaus mit **3 Zimmern, Küche, Bad, Keller und Garten**. Auf rund 70m² finden Sie ausreichend Raum für ihre individuellen Gestaltungswünsche. Im sonnigem Eigengarten vor Ihrer Haustüre sind Ihren gärtnerischen Ideen keine Grenzen gesetzt.

Über wenige Stufen betreten Sie das Haus über einen Windfang mit Garderobennische. Von diesem gelangen Sie in einen kleinen Flur der Zugang zum Wohnraum, der separaten Küche, sowie dem Gäste WC bietet.

Die Innentreppe führt Sie hinauf in die oberen Räumlichkeiten. Der größere der beiden Räume würde sich als Hauptschlafzimmer eignen. Der zweite kleinere Raum könnte als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden. Das kleine Wannenbad, mit WC und Tageslicht trennt die beiden Räumlichkeiten.

Räumlichkeiten Erdgeschoss

- Vorraum
- Wohnraum
- separate Einbauküche
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Aufgang zur oberen Ebene
- Abgang zu den Kellerräumen
- große Sonnenterrasse

- Garten ca. 165 m²
- Gesamtgrundstück ca. 220 m²

Räumlichkeiten Obergeschoss

- Vorraum
- Arbeits- oder Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Tageslicht, Wanne und WC

Räumlichkeiten Kellergeschoss

- Lagerfläche unter der Treppe
- Raum 1 mit Heizung (auch als Homeoffice oder Hobbywerkstatt geeignet)
- Waschmaschinenkammer
- großer Lagerraum mit Pellets Heizanlage

Die Liegenschaft besteht aus 12 einzelnen Wohnungseigentumsobjekten, die in einer Art Reihenhausanlage mit Hausgärten nebeneinander ca.1973 errichtet wurden.

Der **Garten** präsentiert sich mit ca. **165 m²** und steht Ihnen zu Ihrer freien Entfaltung zur Verfügung. Das gesamte **Grundstück** mit ca. **220 m²** liegt am Ende der Reihenhausanlage. Durch die Randlage ist Ihr Grundstück sehr gut beschienen.

Durch die gute Lage genießen Sie die Anbindung nach Wien und Tulln mit diversen Verkehrsanbindungen, wie der S40 oder auch dem Bus 406, der Sie nach Tulln bringt. Sie haben ein Auto? Dann parken Sie dies gleich ganz bequem vor Ihrem Haus entlang der Straße. Kindergärten und Volksschulen befinden sich gleich im Ort. Diverse höhere Schulen in Tulln erreichen Sie leicht mit dem Bus.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap