

Erstbezug- 2 Zimmer- Gartenwohnung



Nordansicht

Objektnummer: 5660/7840

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,82 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	55,87 m ²
Keller:	2,61 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Kaufpreis:	259.600,00 €
Betriebskosten:	203,79 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	25,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



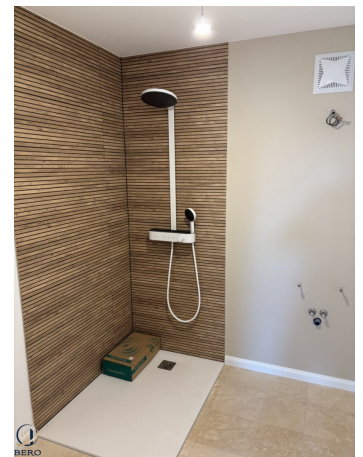
Heinz – Peter Nastl

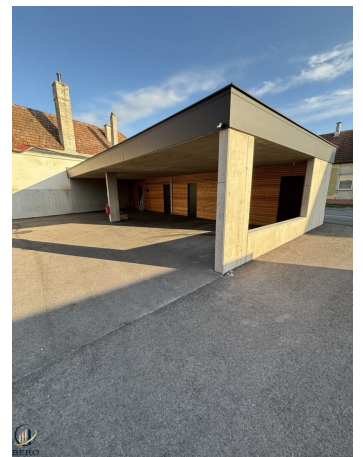
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstrasse 22
1010 Wien

H +43 660 157 50 54

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







TOP01

EG	Eingang	7,49m ²
EG	WC	2,11m ²
EG	DU-Bad	5,19m ²
EG	Zimmer	12,75m ²
EG	Wohness-Küche	28,28m ²

55,82m²

EG	Eigengarten	55,87m ²
EG	Terrasse	10,46m ²
EG	Kellerabteil	2,61m ²

Objektbeschreibung

Wohnen am Fluss – Exklusives Neubauprojekt in Langenlebarn an der Donau

Lebensqualität trifft Design

Inmitten der idyllischen Gemeinde **Langenlebarn**, nur wenige Minuten von **Tulln an der Donau** entfernt, wurde ein Wohnprojekt errichtet, das modernes Wohnen mit traumhafter Naturnähe vereint. Hier verbinden sich Ruhe, Stil und Lebensfreude – **und das direkt am Ufer der Donau gelegen.**

Das Wohnprojekt

Ein Zuhause mit Charakter

Die Architektur vereint klare Linien, warme Materialien und durchdachte Raumkonzepte. Jede Wohnung öffnet sich über große Glasflächen zum Grün und zur Donau – ein Gefühl von Freiheit und Leichtigkeit durchzieht das gesamte Ensemble. In diesem Mehrparteienhaus wohnen Sie **modern, ruhig und dennoch bestens angebunden** – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Ein modernes Ensemble aus **8 exklusiven Wohnungen** und **1 Penthouse mit Privatpool** – errichtet in **Ziegelmassivbauweise** von der renommierten **ZÖFA GmbH**. Die Wohnflächen überzeugen mit intelligenten Grundrissen, großzügigen **Außenflächen** (Gärten, Terrassen oder Balkone) und hochwertiger Ausstattung.

- **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen**
- **Wohn-Nutzflächen- ca. 53 m²- ca. 70 m²**
- **Private Außenflächen:** Garten, Terrasse oder Balkon
- **Penthouse mit Pool** als Highlight des Projekts

Ausstattung & Besonderheiten

- **Erstbezug & hochwertige Materialien**

- **3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster**
- elektrische Raffstores von **JOSKO**
- **Fischgrät-Parkettböden** in den Wohnräumen
- **Travertin-Natursteinböden** in Bad und Küche
- **Fußbodenheizung** für behagliches Wohnklima
- **Vollholz-Terrassenbeläge** von **Kramer & Kramer**
- Überdachte **Parkplätze** und **Abstellräume**

Lage, Infrastruktur & Bildungseinrichtungen

- Ob Spaziergänge entlang des **Donauradwegs**, sportliche Aktivitäten oder entspannte Nachmittage am Wasser – die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt.
- Kindergarten, Volksschule, Lebensmittelgeschäfte und charmante Restaurants sind bequem **fußläufig erreichbar**.
- Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der **Bahnhof Langenlebarn** liegt nur wenige Gehminuten entfernt, die neu errichtete **Park & Ride-Anlage** sorgt für zusätzlichen Komfort.
- Von hier aus sind Sie in wenigen Minuten in **Tulln**, rasch in **Wien** oder im **Tullnerfeld** – perfekt für Pendler und Naturliebhaber zugleich.

Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <5.000m

Bank <5.000m

Post <500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap