

Viel Raum fürs Leben: 7 Zimmer Einfamilienhaus & Nebengebäude



Straßenansicht vom Haus

Objektnummer: 4913

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3425 Langenlebarn-Unteraigen |
| Baujahr: | 1959 |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 167,00 m² |
| Lagerfläche: | 70,00 m² |
| Zimmer: | 7 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 63,70 m² |
| Heizwärmebedarf: | F 217,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,81 |
| Kaufpreis: | 290.000,00 € |
| Betriebskosten: | 125,00 € |
| Provisionsangabe: | |

10.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Schildberger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln







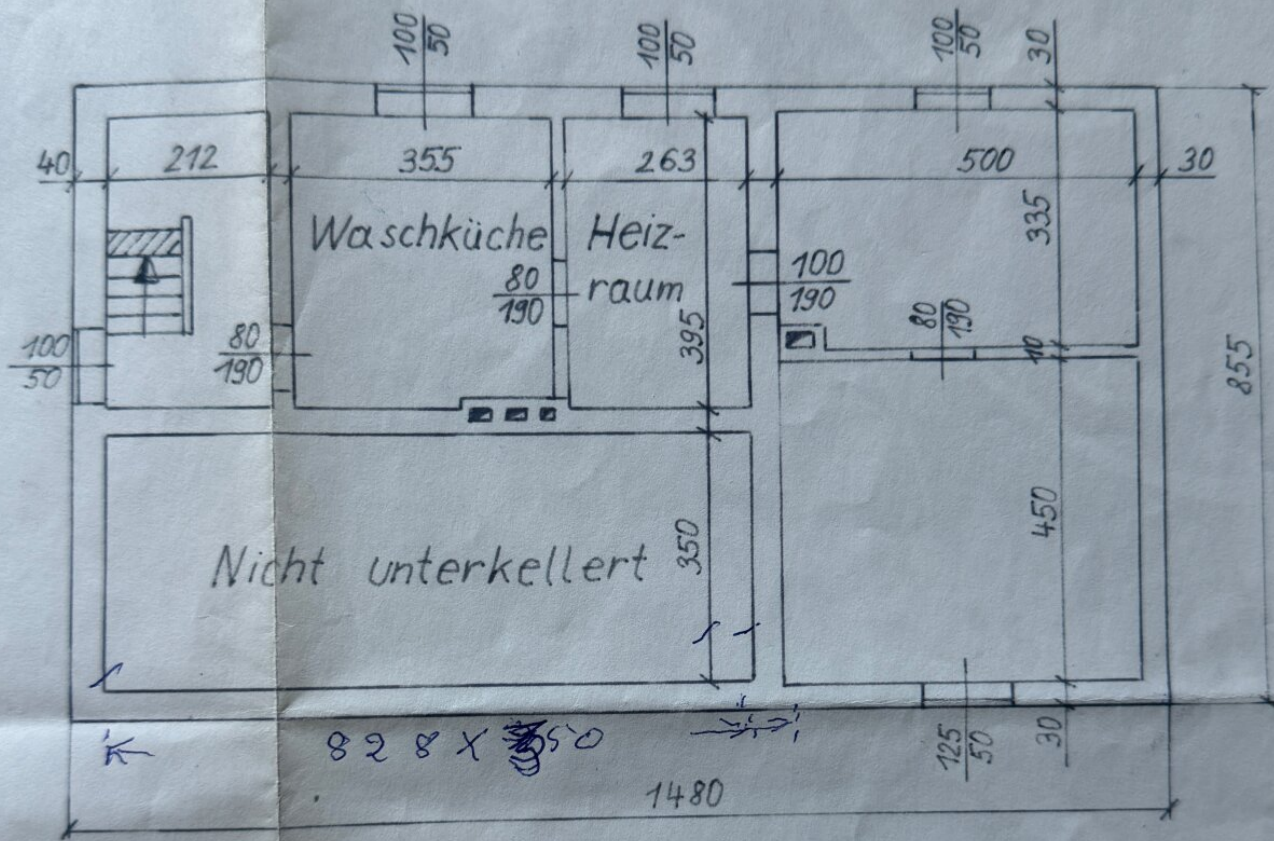
Donne barn



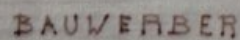
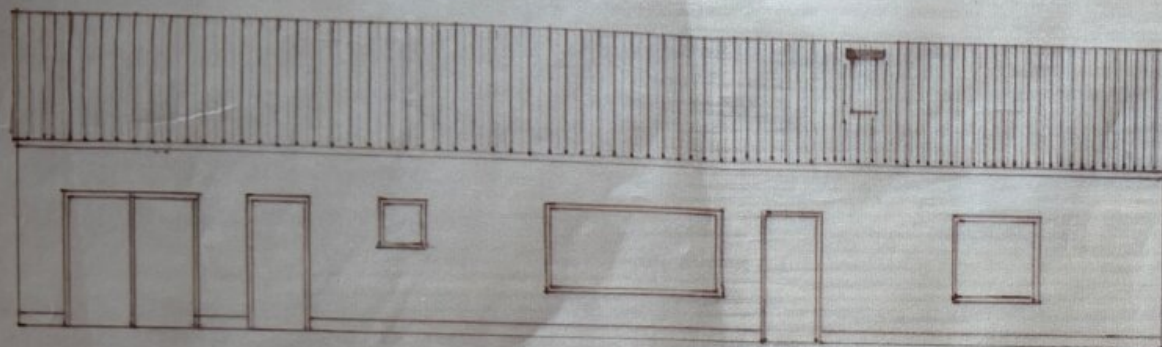
Donne barn



Kellergeschoss:



PARZ. 317/15



Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die viel Platz, eine gute Lage und großes Entwicklungspotenzial suchen. Auf rund **167 m² Wohnfläche** mit insgesamt **sieben Zimmern** eröffnet sich ein weitläufiges Zuhause mit zahlreichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Obwohl das Haus sanierungsbedürftig ist, überzeugen die gut durchdachte Raumaufteilung und das großzügige Platzangebot.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert und eignet sich ideal für Familien oder kreative Wohnkonzepte. Ergänzt wird das Angebot durch ein **Nebengebäude aus ca. 1985 mit rund 70 m² Nutzfläche** und somit 4 weiteren Räumen – perfekt für Hobby, Arbeit oder zusätzlichen Wohnraum.

Großzügige Wohnbereiche, **fünf Schlafzimmer**, ein **Wintergarten** sowie eine **Garage mit elektrischem Tor** schaffen ein komfortables und vielseitig nutzbares Wohnumfeld.

Die fußläufig erreichbare Bahnstation erleichtert den Alltag für Pendler und Familien gleichermaßen. Kindergarten, Volksschule, ein Billa-Markt sowie gastronomische Angebote im Ort sorgen zusätzlich für eine sehr gute Infrastruktur und machen die Lage besonders attraktiv.

Langenlebarn – lebenswert, naturnah, gut angebunden

Langenlebarn, eine Katastralgemeinde von Tulln, ist für sein aktives Gemeindeleben, die ausgezeichnete öffentliche Anbindung und seine Nähe zur Donau bekannt. Die Region bietet:

- Hochwertige Gastronomie (z. B. Gasthaus "Floh", Restaurant "Das Wolf")
- Donauradweg – in ca. 15 Minuten per Rad in Tulln
- Kinderspielplätze & Naturspielplatz
- Fußballplatz, Turnhalle, Sängerkclub, Veranstaltungszentrum (Florahofsaal)
- Pizzeria, Feuerwehr, diverse Vereine
- Billa-Markt im Ort

- Bahnhof mit halbstündiger Verbindung nach Tulln & Wien

Bildung

- Kindergarten und Volksschule im Ort, Weiterführende Schulen in Tulln (NMS, HAS, HAK, HBLA, Gymnasium)

Gesundheit

- Praktischer Arzt im Ort, Tulln: zahlreiche Fachärzte, Apotheken & Landesklinikum

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Bahnhof Langenlebern (Franz-Josefs-Bahn), Halbstündige Züge nach Wien und Tulln, Direkter Fuß- und Radweg zur Station, Nordtor der Kaserne in Gehweite

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das Exposé mit Detailinformationen sowie vielen weiteren Fotos zu.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap