

**Großzügig - Geräumig - Individuell ! DIE Immobilie, die für Sie alle StückerIn spielen kann.**



EG-Wohnraum

**Objektnummer: 4730**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3442 Langenschönbichl
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	167,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	925,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	83,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 240,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,42
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Arch. Thomas Nöldner**

Kokron Immobilien e.U.



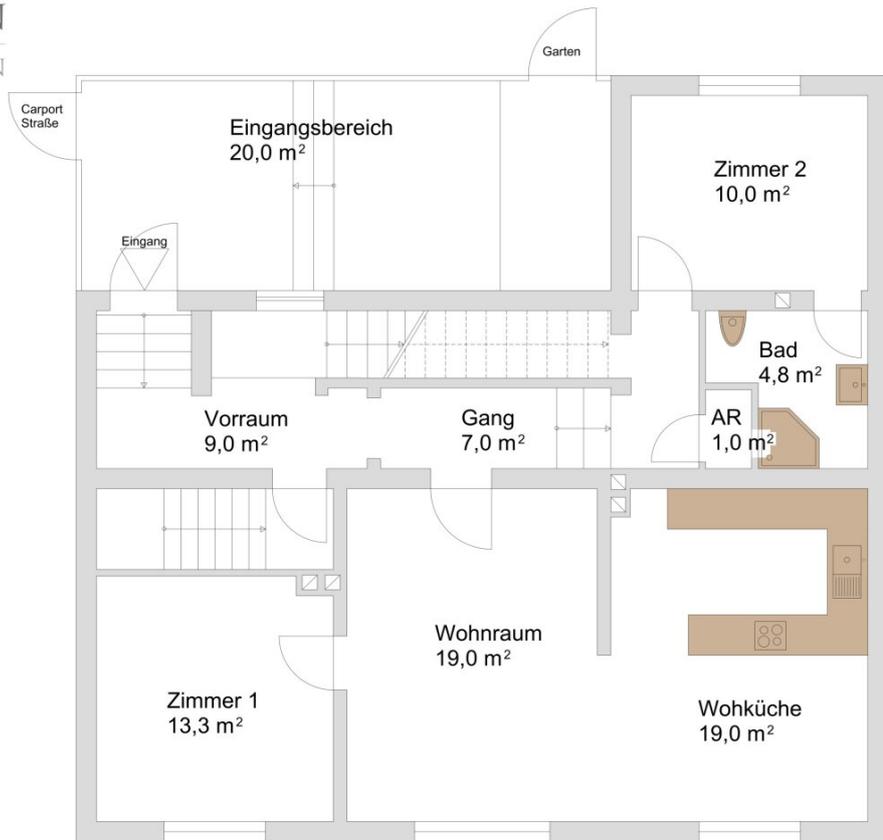
KOKRON  
IMMOBILIEN



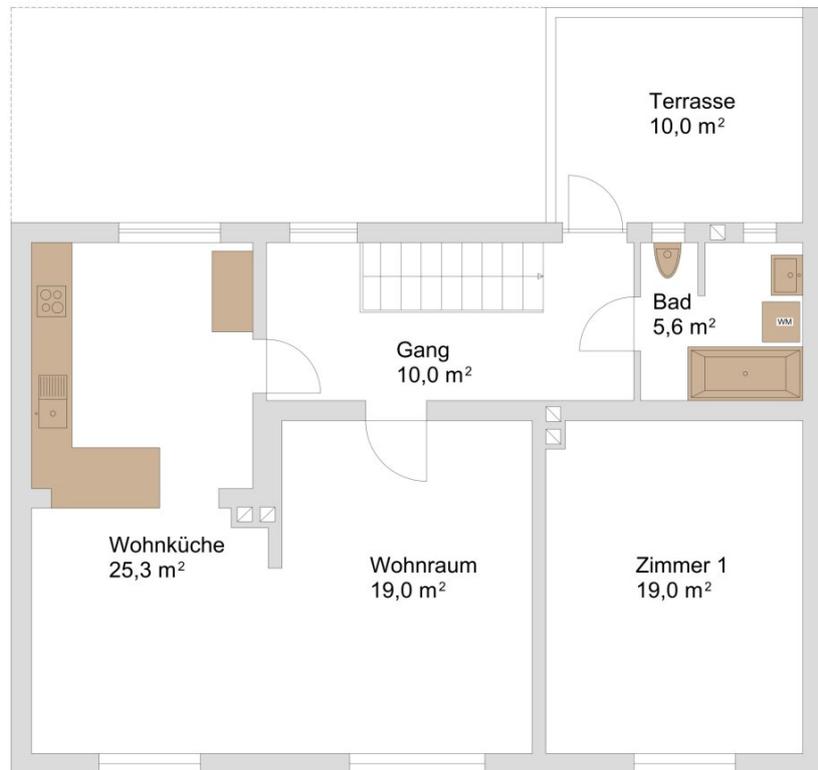
KOKRON  
IMMOBILIEN



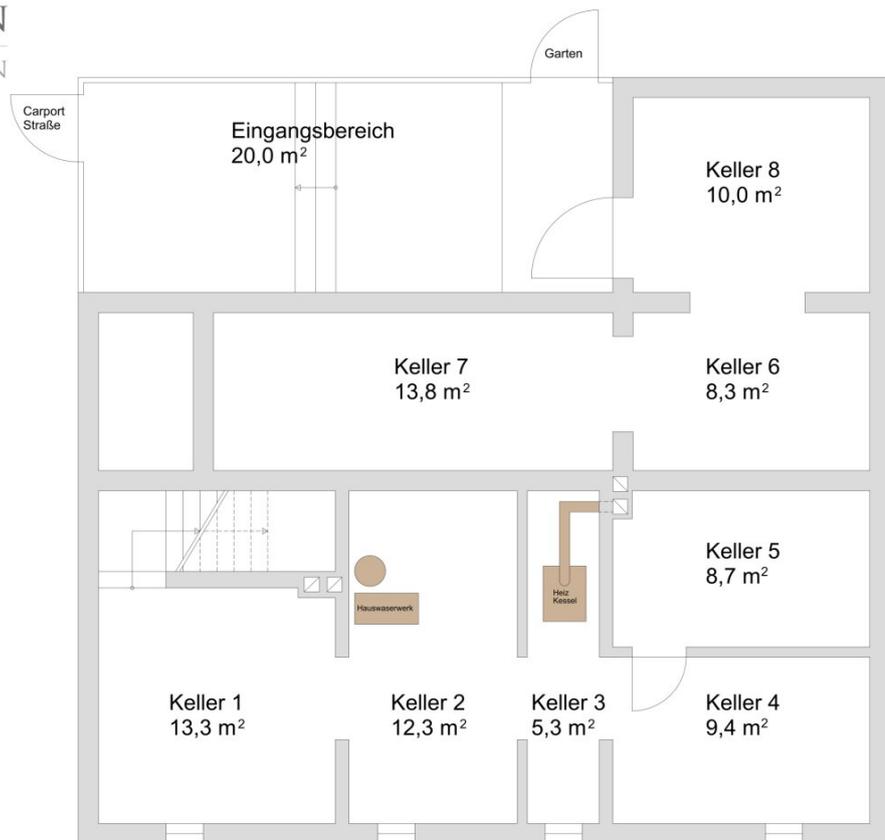




GRUNDRISS-SKIZZE ERDGESCHOSS  
ca. 83,1 m<sup>2</sup>



GRUNDRISS-SKIZZE OBERGESCHOSS  
ca. 79,1 m<sup>2</sup>



GRUNDRISS-SKIZZE KELLERGEHOSS  
ca. 81,1 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

**Großzügig - Geräumig - Individuell ! DIE Immobilie, die für Sie alle StückerIn spielen kann.**

Diese Immobilie ermöglicht Ihnen **viele Möglichkeiten und Arten des Wohnens und der Nutzung**. Entweder Sie bewohnen die Immobilie, wie derzeit genutzt, als ein **Zwei-Generationen-Haushalt auf zwei Etagen** oder Sie verwandeln die Immobilie wieder in ein **geräumiges Haus für eine große Familie**. Ebenfalls könnte diese Immobilie im Erdgeschoss als **Büro, Atelier oder Studio** genutzt werden, wobei im 1.Stock weiter **ruhig und komfortabel** gewohnt werden kann.

Die Liegenschaft besteht aus **zwei rechtlich getrennten Grundstücken**, mit je einer **eigenen Einlagezahl im Grundbuch**. Entweder Sie nutzen somit den **großzügigen Garten von ca. 1.102 m<sup>2</sup>** mit dem Bestandshaus oder Sie nutzen die Möglichkeit , auf dem noch unbebauten Grundstück von ca. 542 m<sup>2</sup> eine **zusätzliche Wohnmöglichkeit** neu zu errichten. Natürlich können Sie diese **unbebaute Grundstücksparzelle auch veräußern** und genießen somit das Bestandshaus mit seiner ca. 560 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche.

Das **1928** erbaute Haus wurde im Jahre 1962 um **ein Stockwerk** erweitert. Somit entstanden **zahlreiche Räumlichkeiten**, zur Entfaltung Ihrer persönlichen Raumbedürfnisse. Der **grosszügige Garten** mit einem herrlichen **Pool**, bietet Platz für Grillabende mit der Familie und Freunden, Trampolinbereich für Ihre Kinder und diverse Stauden und Beetanlagen. Eine vollausgestattete **Sommerküche** ist bereits vorhanden und lädt zum kochen ein. Die bereits vorhandenen **Gartenhütten**, sind ideal um Werkzeug, Rasenmäher & Co zu verstauen.

Von der Straße gelangen Sie über einen **überdachten Autoabstellplatz**, wo sich auch die Einfahrt in die **Garage** befindet, in einen lichten und **überdachten Eingangsbereich** vor dem Haus. Von Hier gelangen Sie in den Vorraum des Hauses, in einen Teil des Hauskellers und in den Garten.

Vom **Vorraum des Hauses** gelangen Sie in die weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses.

### **Räumlichkeiten:**

#### **Erdgeschoss Wohnfläche ca. 83 m<sup>2</sup>**

- Vorraum ca. 9,0 m<sup>2</sup>
- Gang ca. 7,0 m<sup>2</sup>

- Wohnraum ca. 19,0 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 19,0 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 ca. 13,0 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 10,0 m<sup>2</sup>
- Duschbad ca. 4,8 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,0 m<sup>2</sup>

Über die **zentrale und geradläufige Holzstiege** gelangen Sie in das Obergeschoss.

**Obergeschoss Wohnfläche ca. 79 m<sup>2</sup>**

- Gang ca. 10,0 m<sup>2</sup>
- Wohnraum ca. 19,0 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 28,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 ca. 19,0 m<sup>2</sup>
- Wannenbad ca. 5,8 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 10,0 m<sup>2</sup>

Ein ca. 80 m<sup>2</sup> **großer Keller** bietet mit einzelnen Räumlichkeiten viel Stauraum für Ihr Hab und Gut.

Die **Lage** bietet Ihnen absolute **Ruhe** und **Naturnähe**. In einer ruhigen Einfamilienhaus Siedlung mit grünen Gärten wachsen ihre Kinder stressfrei auf. Ihr neues Zuhause liegt wenige Minuten von Tulln und vom Tullnerfelder Bahnhof entfernt. Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in Tulln oder in den nahegelegenen Ortschaften. Für die Naherholung genießen Sie die angrenzenden **Donauauen**.

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 <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Post <4.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap