

Wunderschönes Doppelhaus bei Tulln



Objektnummer: 1609/46966

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Tulln an der Donau
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,42 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

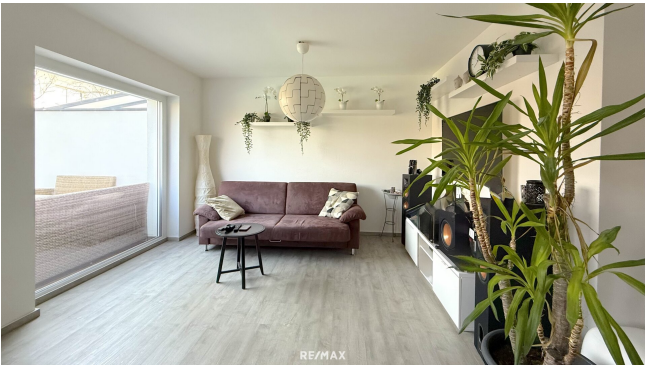
Ihr Ansprechpartner



Akad. M&SWU Alexandra Fellner

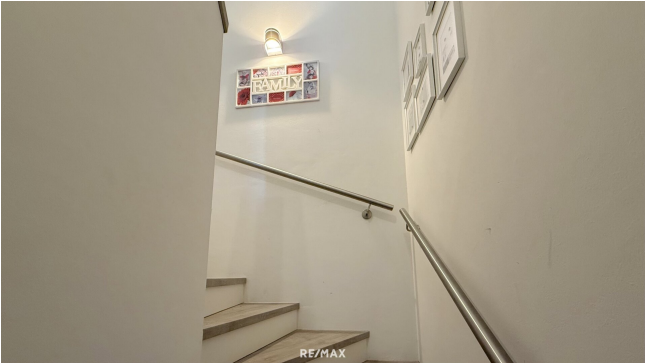
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien





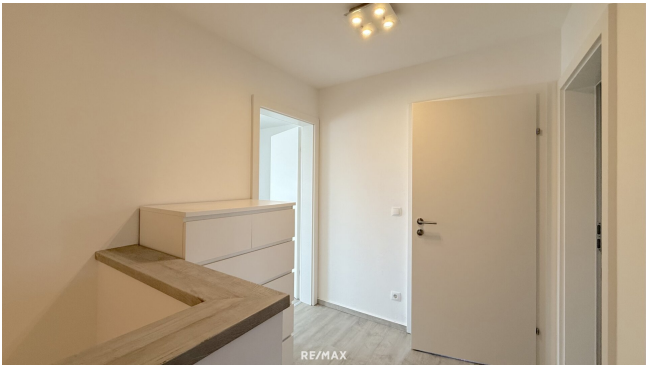
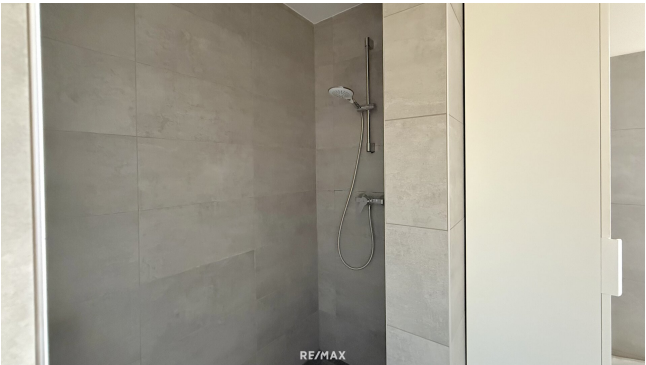






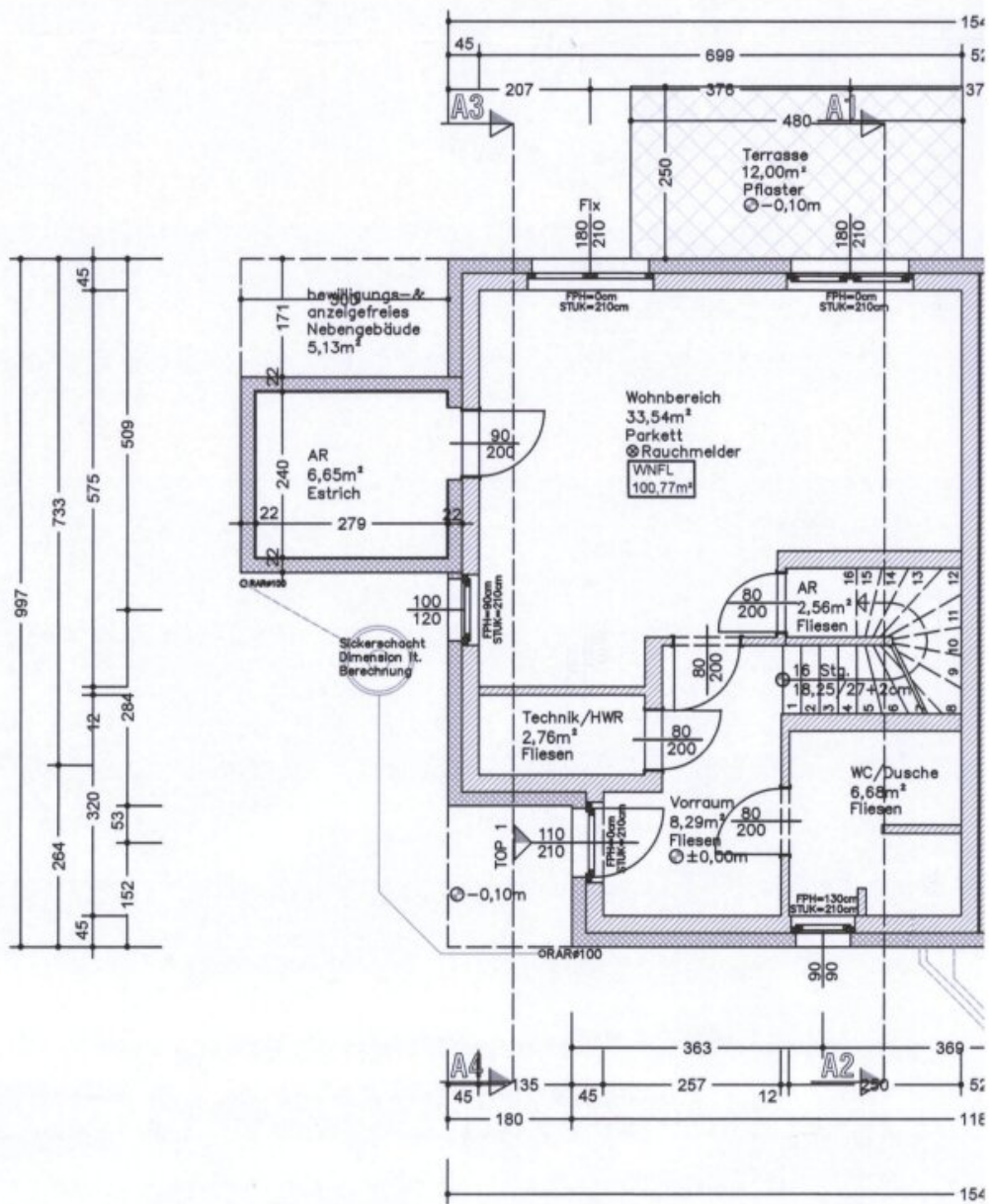




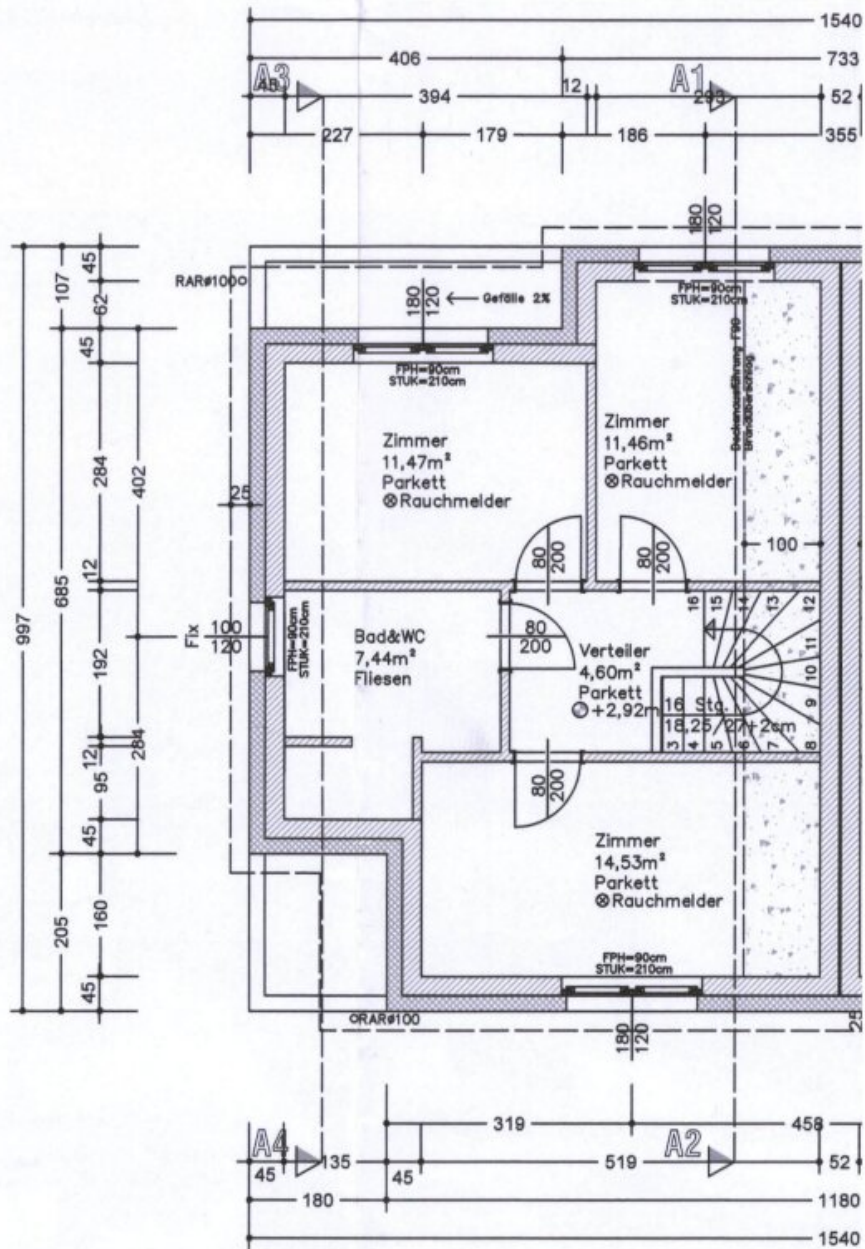








Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Objektbeschreibung

Wunderschönes Traumhaus in Langenlebarn!

Genießen Sie in Grünruhelage und schöner landschaftlicher Umgebung absolutes Wohlbehagen und Gemütlichkeit in diesem exklusiven Doppelhaus in Langenlebarn. Eine perfekte Raumaufteilung und geschmackvolle Ausstattung repräsentieren dieses Haus um anspruchsvolle Anforderungen zu erfüllen.

Langenlebarn zählt zu einer der Gemeinden in Niederösterreich, die sich im Bezirk Tulln befindet. Direkt an der Donau, aber trotzdem vom Hochwasser 2024 absolut verschont geblieben, lädt die Gemeinde mit ihren sanften Hügeln und der idyllischen Landschaft zum Entspannen in der Natur oder zu malerischen Sonnenuntergängen ein.

Langenlebarn bietet ein hohes Maß an Aktivitäten und bietet absolute Lebensqualität sowohl Paaren, Familien und Singles.

Dank der günstigen Lage ist Langenlebarn sowohl öffentlich als auch mit dem PKW gut an das Verkehrsnetz angebunden und somit ist eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte Tulln, Wien, St.Pölten gegeben.

Das Haus wurde auch behindertengerecht geplant, sodaß im EG ein barrierefreier Zugang besteht, weiters sich ein Badezimmer mit

barrierefreier Dusche befindet. Weiters ist ein zusätzlicher Raum vorhanden, der als Schlafzimmer benützt werden kann.

Weiters wurden auch die Türbreiten extra verbreitert angefertigt, sodaß eine bequeme Rollstuhlbreitendurchfahrt gewährleistet werden kann.

FLÄCHEN

Wohnfläche: ca. 102 m² + zusätzlich verbundenes Nebengebäude mit ca. 12m²

Gartenfläche: ca. 109 m²

AUSSTATTUNG

ERDGESCHOSS: ca. 54 m²

- Wohnbereich (inkl. Küche und Küchengeräte) mit PVC Boden
- Vorraum mit Fliesen
- Badezimmer mit Dusche, Infrarotkabine, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss
- Technik/Abstellraum mit Fliesen
- Pool mit Technikhaus
- Terrasse mit Holz verlegt

OBERGESCHOSS: ca. 48 m²

- 3 Zimmer mit PVC Böden
- 1 Badezimmer mit begehbare Dusche, Toilette
- Vorraum - Stiegenabgang
- Heizung: Fussbodenheizung - Kaminerrichtung mit außenliegendem Abzugsrohr möglich
- Heizungsart: Luftwärmepumpe, Fussbodenheizung
- Klimaanlage

- Außenjalousien im EG
- komplette Küche mit Kücheneinbaugeräte
- 2 Stellplätze

Betriebskosten pro Quartal fällig

PRO QUARTAL:

Abfallwirtschaft: 83,26 € (inkl. 10%)

Seuchenvorsorgeabgabe: 3,75 € (Inkl. 0%)

Wasserbezug: 30,30 € (inkl. 10%)

Kanalbenützungsgebühr: 152,10 € (inkl. 10%)

Bereitstellungsgebühr: 39,14 € (inkl. 10%)

Zusatzinformationen:

doppelte Zwischenwand zu Nebengebäude

Anzahl Etagen: 2

Baujahr: 2019

Bezugsmöglichkeit: nach Absprache

Mit dem **PKW** erreichen Sie:

- * Stadtzentrum Tulln in nur ca. 5 Min.
- * Stadtgrenze Wien in nur ca. 30 Min.
- * Stadtzentrum St.Pölten in nur ca. 45 Min.
- * Der Bahnhof ist ca. 10 Gehminuten vom Haus entfernt und von dort aus erreichen Sie:

- * Wien Heiligenstadt in ca. 32 Min.
- * St.Pölten in ca. 40 Min.
- * Tulln in ca. 5 Min.

ZU FUSS

- * Volksschule und Kindergarten in ca. 5 Min.
- * Lebensmittelgeschäft Billa in ca. 10 Min.
- * Div. Allgemeinmediziner in ca. 5 Min.
- * Spielplatz, Restaurants, Donau, Fußballverein, etc. jeweils in ca. 10 - 15 Min

INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN:

Gesundheit

Arzt <1000m

Apotheke <4000m

Krankenhaus <4000m

Klinik <10000m

Kinder / Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4000m

Höhere Schule <4500m

Nahversorgung

Supermarkt <1000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5000m

Verkehr

Autobahnanschluss <4500m

Bahnhof <1000m

Flughafen <1000m

Sonstige

Bank <4500m

Post <1000m

Polizei <4500m

Kaufpreis Wohnung: € 498.000,--

Käuferprovision: 3% + 20% USt.

RECHTLICHE HINWEISE

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <5.000m

Bank <5.000m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap