

## Wohnen nahe Tulln: Gepflegtes Haus mit Pool, Terrasse und guter Wien-Anbindung



Garten mit Pool im Sommer

**Objektnummer: 5070**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3425 Langenlebarn-Oberaigen
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,35 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340



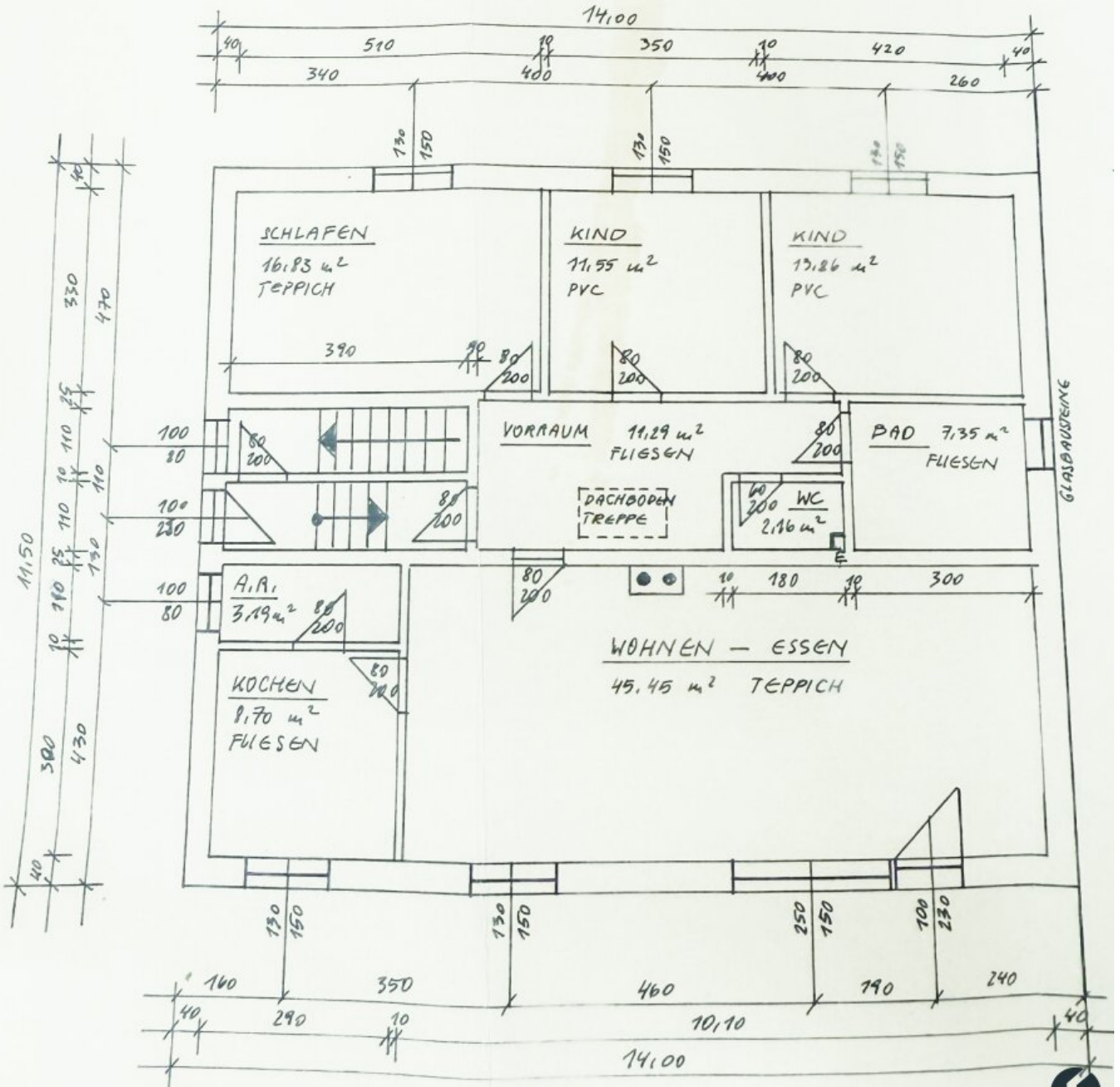






WOHNGESCHOS M # 1 || 100

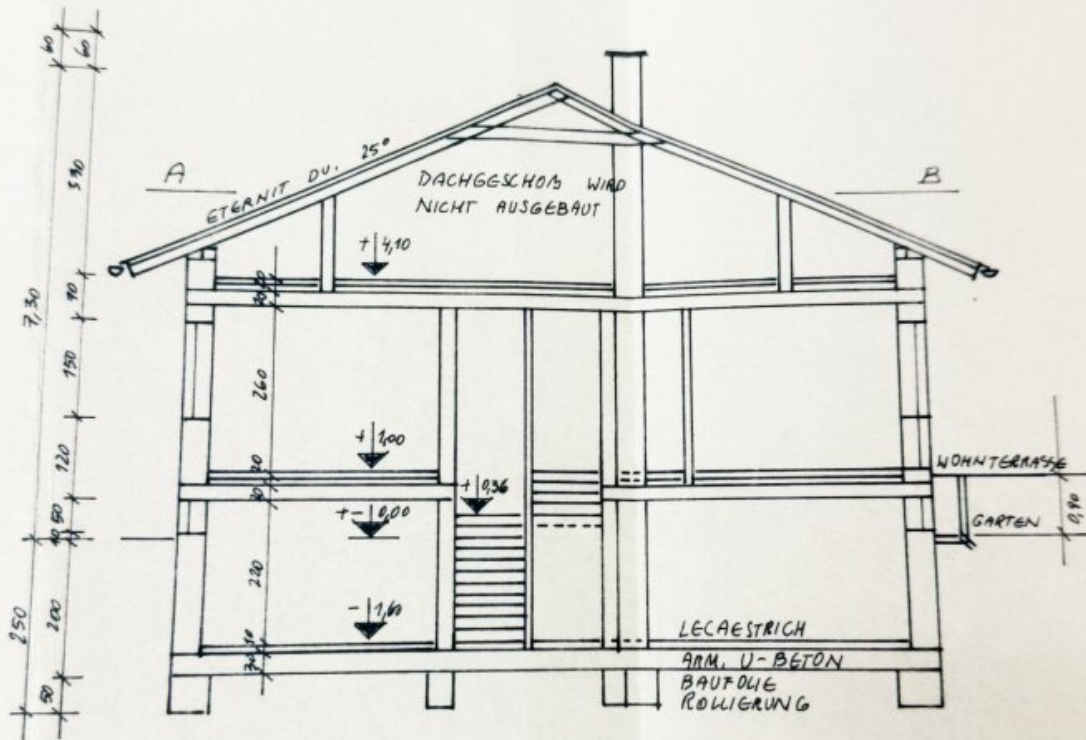
NUTZFLÄCHE = 120,35 m<sup>2</sup>



SCHNITT - A-B M 1:100

ERDGESCHOSBECKE #

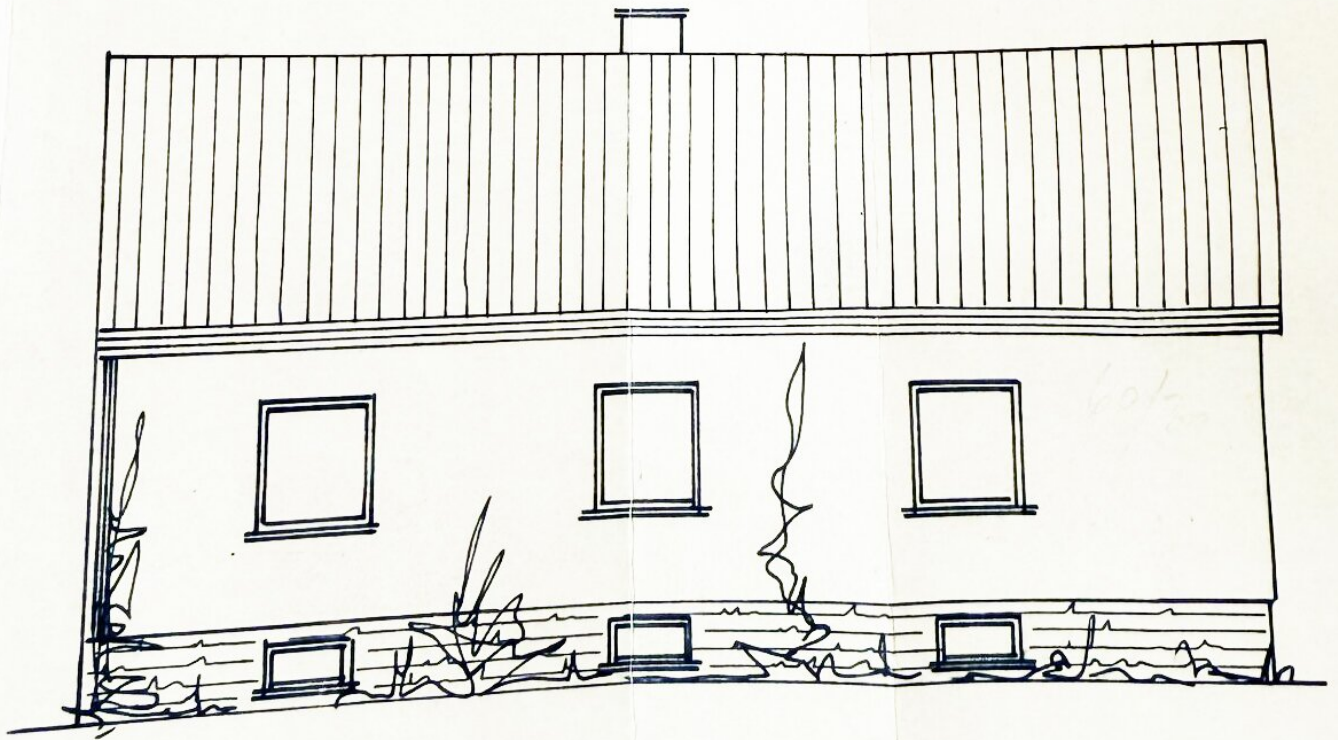
SCHÜTTSTRICH	- 6 mm
TDP-PLATTEN	- 14 mm
HOHLKÖRPERDECKE	- 20 mm
D <sub>n</sub> 1,88 m <sup>2</sup> C/W K <sub>n</sub> 0,49 W/m <sup>2</sup> C	
WÄRMEGRUPPE IX	



KELLERDECKE #

BODENBELAG	
SINDLANESTRICH	- 6 mm
TDP-PLATTEN	- 14 mm
HOHLKÖRPERDECKE	- 20 mm
D <sub>n</sub> 1,88 m <sup>2</sup> C/W K <sub>n</sub> 0,49 W/m <sup>2</sup> C	
WÄRMEGRUPPE IX	

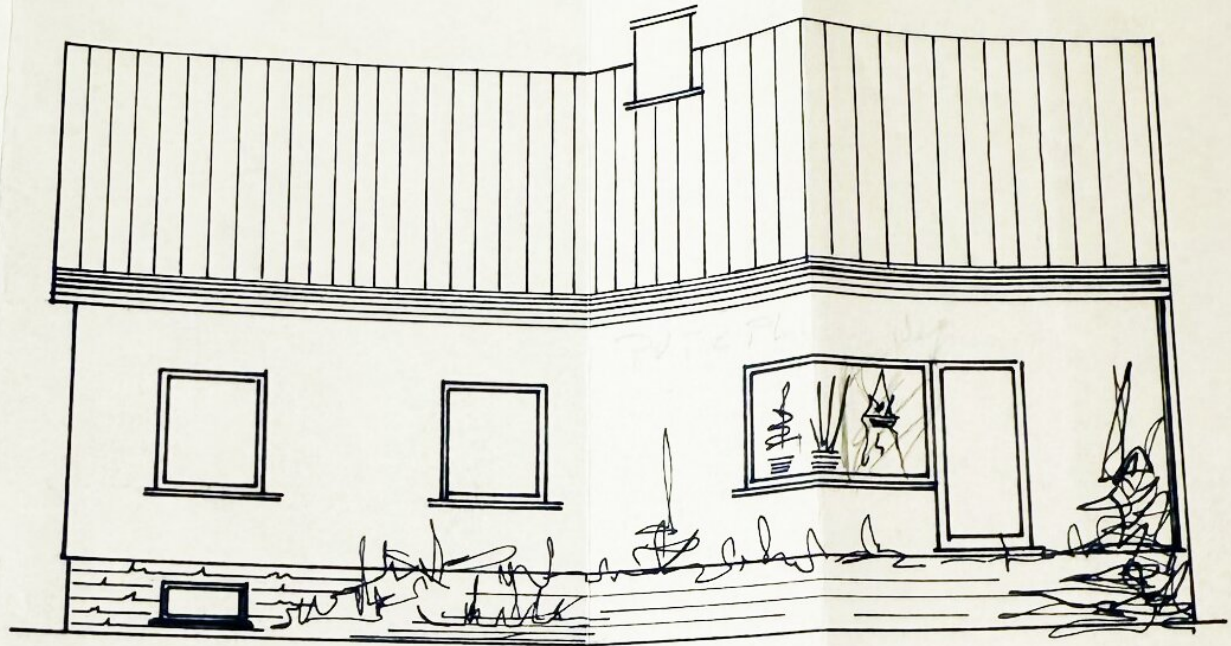


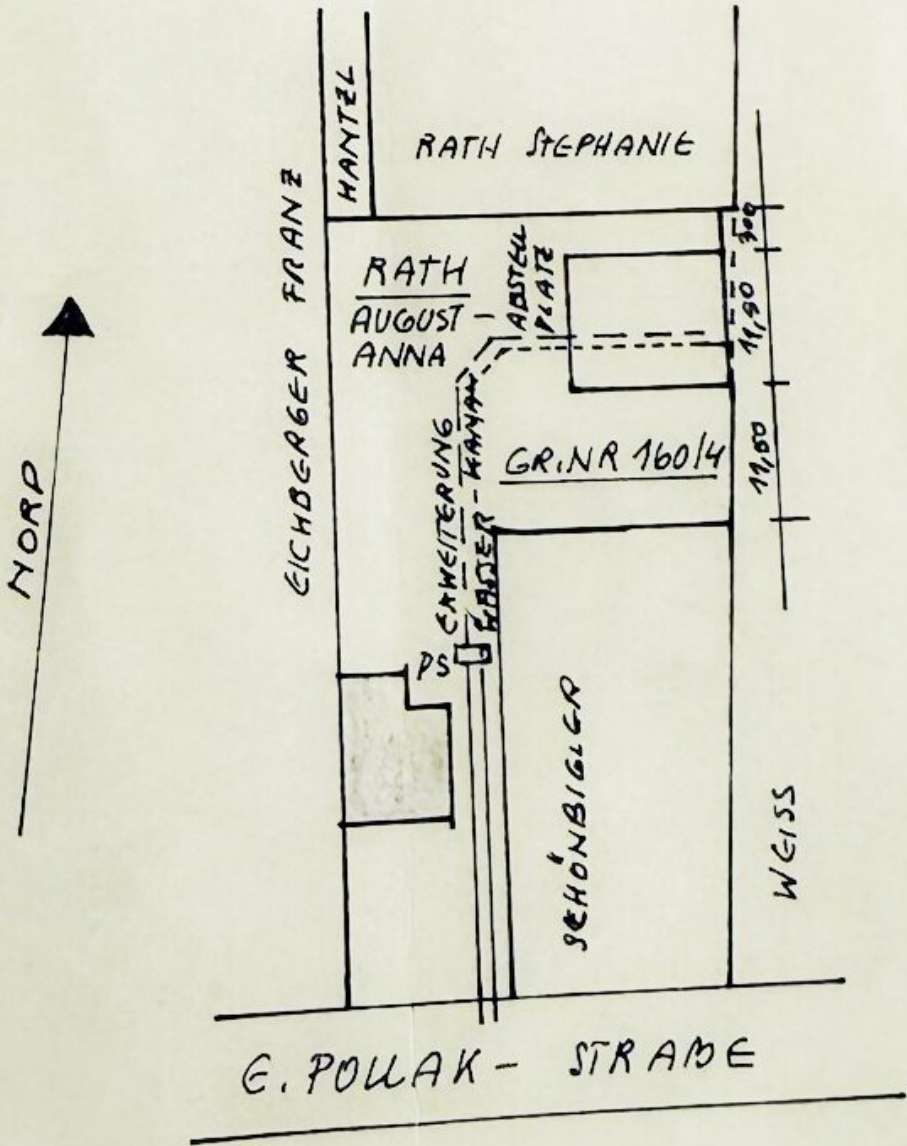


ANSICHT - N - M || 1 || 100



ANSICHT - S - M 11 100





LAGEPLAN - M 1:1000



## Objektbeschreibung

In beliebter Wohnlage von Langenlebarn gelangt dieses gepflegte Einfamilienhaus in solider Ziegelbauweise zum Verkauf. Die Liegenschaft bietet viel Platz für die ganze Familie und verbindet gemütliches Wohnen mit funktionaler Ausstattung und einem angenehm pflegeleichten Außenbereich.

Das Herzstück des Hauses ist der helle Wohnbereich mit gemütlichem Kachelofen, der besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Große Fensterflächen schaffen ein freundliches Raumgefühl und lassen viel Tageslicht in die Wohnräume. Die hochwertige DAN-Einbauküche aus dem Jahr 2016 ist gut ausgestattet und fügt sich stimmig in das Wohnkonzept ein.

Das Haus verfügt über drei Schlafzimmer, ein ca. 2005 erneuertes Badezimmer mit Badewanne, Walk-In-Dusche und Doppelwaschbecken sowie Laminat- und Parkettböden in den Wohnräumen. Der große Keller bietet viel Lagerfläche und praktische Nutzungsmöglichkeiten im Alltag.

Der Außenbereich wurde bewusst pflegeleicht gestaltet. Eine klassische Wiesenfläche ist derzeit nicht vorhanden – diese Gestaltung wurde von den Vorbesitzern sehr geschätzt, kann aber selbstverständlich nach eigenen Vorstellungen verändert werden. Die großzügige überdachte Terrasse und der Pool bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Sommertage, gemütliche Grillabende und erholsame Stunden zuhause. Der Pool verfügt über eine fixe Wanne, wird über die Solaranlage beheizt und wurde beim Einwintern 2025 vom Poolbauer überprüft.

Auch technisch bietet das Haus solide Ausstattungsdetails: massive Ziegelbauweise, 3-fach-verglaste Internorm-Fenster, Windhager-Gasheizung, Warmwasseraufbereitung über Solaranlage, isolierte obere Geschossdecke zum Dachboden, Alarmanlage sowie eine bereits vorhandene Vorbereitung für eine E-Ladestation..

Dieses Haus vereint gemütliche Atmosphäre, solide Bauweise, funktionale Ausstattung und eine attraktive Lage zu einem stimmigen Gesamtbild. Es eignet sich ideal für Familien oder alle, die ein gepflegtes Zuhause mit viel Privatsphäre, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität suchen.

**Fordern Sie gerne das ausführliche Exposé mit vollständiger Beschreibung, Detailinformationen und weiteren Fotos an.**

### **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 & Landeskrankenhaus

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

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

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie erfolgen ohne Gewähr. Aufgrund unserer

Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können ausschließlich Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden. Wir bitten um Verständnis, dass keine Auskünfte zu Objektunterlagen oder zur genauen Liegenschaftsadresse vorab erteilt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap