Einziehen, eintauchen, genießen – Ihr Zuhause mit beheizbarem Pool



Objektnummer: 1633/580

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	688.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mladen Miljanovic

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12 / 10
3500 Krems an der Donau

T +4369911146022

















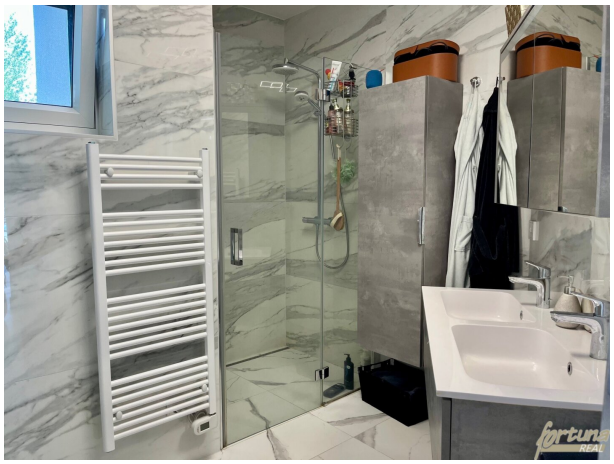




















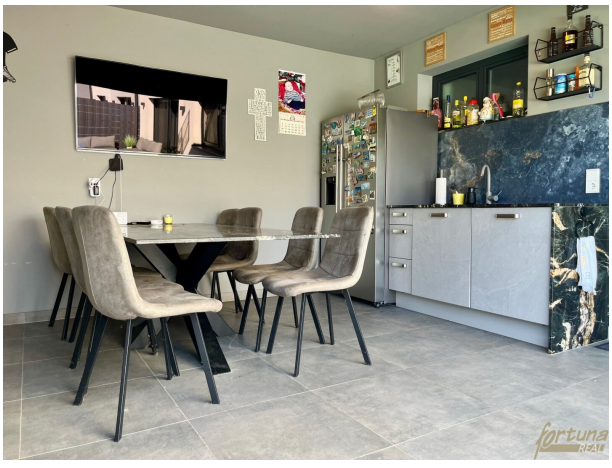









ARIEL







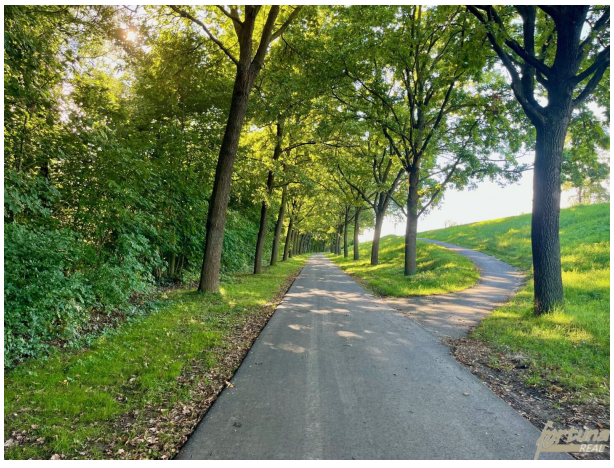









26






fortuna
REAL


fortuna
REAL


fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und Urlaubsgefühl im eigenen Garten – ein Zuhause, das begeistert.

Objektbeschreibung

In idyllischer Lage von Langenlebarn, nahe Tulln an der Donau, erwartet Sie dieses moderne Einfamilienhaus, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer besonderen Wohlfühlatmosphäre verbindet.

Das im Jahr 2020 errichtete Haus bietet ca. **145 m² Wohnfläche** und überzeugt durch seine hochwertige Ziegelmassivbauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und einen liebevoll gestalteten Außenbereich mit **beheizbarem Salzwasserpool** und **überdachter Outdoor-Küche.**

Luftwärmepumpe, **Fußbodenheizung** und eine **Photovoltaikanlage** mit 5,2 kW sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Dreifach verglaste **Josko**-Fenster mit Außenrollos und Insektenschutz sowie die **Vollwärmeschutzfassade** mit ca. 20 cm Dämmung ergänzen die hochwertige Bauweise.

Erdgeschoss – offen, hell und einladend

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugen die moderne **Eingangstür mit Fingerscan** und der großzügige Vorraum mit **maßgefertigten Einbauschränken.**

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Elternschlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Walk-in-Dusche, Toilette und Fenster.

Das Herzstück bildet der **südseitig ausgerichtete, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich**. Großzügige Glasflächen schaffen eine harmonische Verbindung zum Garten und zur Terrasse. Die hochwertige **DAN-Küche** mit **Miele-Geräten**, edle Oberflächen, eine moderne Designwand und Bodenbeläge in eleganter Marmoroptik verleihen dem Wohnbereich ein zeitloses Ambiente.

Privater Poolbereich und Outdoor-Living

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die ca. **35 m² große Terrasse mit Feinsteinzeugbelag**. Der beheizbare Salzwasserpool bildet das Highlight des gepflegten Gartens und bietet beste Voraussetzungen für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Eine überdachte Outdoor-Küche mit gemauertem Grill macht den Außenbereich zum idealen

Treffpunkt für Familie und Freunde. Ein separates Nebengebäude bietet Stauraum für Gartengeräte und beherbergt die Pooltechnik.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch einen **Wirtschafts- und Technikraum** sowie eine **Garage** mit elektrischem Tor. Vor dem Haus stehen zusätzlich ca. zwei bis drei Stellplätze zur Verfügung.

Obergeschoss – flexibel für die ganze Familie

Das Obergeschoss verfügt über einen zentralen Vorraum, von dem aus alle Zimmer bequem erreichbar sind.

- **Großzügiges Kinderzimmer mit ca. 22 m²:** südseitig ausgerichtet, mit Platz für individuelle Gestaltung und optionalem begehbarem Schrank.
- **Weiteres Kinderzimmer:** nordseitig ausgerichtet.
- **Zusätzliches Zimmer:** flexibel als Gästezimmer, Büro oder Homeoffice nutzbar.
- **Badezimmer:** mit Doppelwaschbecken, Fenster und Toilette; die Ausstattung mit Badewanne oder Dusche kann individuell geplant werden.

Dank der durchdachten Raumaufteilung besteht zudem die Möglichkeit, das Obergeschoss als separate Wohneinheit zu gestalten – interessant für Mehrgenerationenwohnen oder größere Familien, vorbehaltlich der technischen und rechtlichen Voraussetzungen.

Ausstattung und Highlights

- **Baujahr 2020, Ziegelmassivbauweise und Flachdach**
- **Ca. 145 m² Wohnfläche**
- **Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung**
- **Photovoltaikanlage mit 5,2 kW**
- **Josko-Fenster, dreifach verglast, mit Außenrollos und Insektenschutz**
- **Vollwärmeschutzfassade mit ca. 20 cm Dämmung**
- **Hochwertige DAN-Küche mit Miele-Geräten**
- **Maßgefertigte Einbaumöbel von Peter Max**

- **Zwei Badezimmer**
- **Beheizbarer Salzwasserpool und gepflegter Garten**
- **Überdachte Outdoor-Küche mit gemauertem Grill**
- **Ca. 35 m² Terrasse mit Feinsteinzeug**
- **Garage mit elektrischem Tor und zwei bis drei zusätzliche Stellplätze**
- **Separates Nebengebäude mit Pooltechnik**
- **Möglichkeit zur individuellen Nutzung des Obergeschosses**

Wohnbauförderung inklusive

Für die Immobilie besteht eine Wohnbauförderung in Höhe von ca. **€ 49.000,–, die bereits im Kaufpreis inkludiert ist**. Eine mögliche Übernahme oder Auszahlung richtet sich nach den geltenden Förderbedingungen und der persönlichen Förderwürdigkeit.

Die Lage – Natur und Infrastruktur vereint

Langenlebarn verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten regionalen Infrastruktur. Die Immobilie grenzt im Norden direkt an die Aulandschaft und bietet damit einen besonderen Bezug zur Natur.

Die nahegelegene Donaulände lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein. Der Naturspielplatz sowie die Langenlebarner Dorflacke mit ihren örtlichen Veranstaltungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Nahversorgung, Kindergarten, Schule und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Die nahegelegene Stadt Tulln bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und medizinische Versorgung. Auch Wien ist je nach Verkehrslage und Verbindung in etwa 30 Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar.

Fazit – ein Zuhause mit besonderem Lebensgefühl

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint hochwertige Bauweise, zeitgemäße Haustechnik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einem außergewöhnlichen Außenbereich.

Der beheizbare Salzwasserpool, die überdachte Outdoor-Küche und die großzügige Terrasse

schaffen einen privaten Rückzugsort, an dem sich Erholung und Geselligkeit ideal verbinden lassen.

Eine besondere Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein Stück Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause schätzen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser Immobilie begeistern!

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 <1.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <1.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap