



#0001009207

## WOCHENENDHAUS FÜR EIN BIS ZWEI PERSONEN IN SCHÖNSTER GRÜN- UND RUHELAGE AM NÖRDLICHEN DONAUUFER AUF PACHTGRUNDSTÜCK

3425 Langenlebarn



Kaufpreis: 78.000,00 €

Wohnfläche: 43,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2



IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Lebensqualität und Ruhe wird durch die Lage dieses Ferien- bzw. Wochenendhauses bestens erfüllt. Dieser Zweitwohnsitz oder kleines Knusperhäuschen für ein bis zwei Personen in schönster Grün- und Ruhelage und herrlichem Garten mitten im Grünen am Ufer der Donau unweit von Wien ist auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern. Die Liegenschaft liegt wenn auch mit vielen Nachbarn abgeschieden, direkt an der Donau am nördlichen Donauufer in der Katastralgemeinde Langenlebrn-Oberaigen bei Tulln an der Donau und bietet somit hohe Lebensqualität im Grünen.

Das Grundstück ist gesamt als Grünland gewidmet. Weiters handelt es sich bei dem Grundstück um ein Pachtgrundstück der Stadtgemeinde Tulln an der Donau.

Das liebevolle Wohndomizil ist sofort verfügbar und wartet bereits auf neue, nette Eigentümer. Im Erdgeschoss bietet ein klassischer Unterbau ausreichend Stauraum und beinhaltet die Haustechnik. Wesentlich ist, dass keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind, ein Hausbrunnen, eine Senkgrube sowie eine PV- bzw. Sat-Anlage bieten eine minimale Infrastruktur für das Wochenenddomizil. Ein Stromanschluss ist nicht vorhanden!

Stilvolle Holzstiegenanlagen führen in die Wohnebene im Obergeschoss. Hier stehen dem neuen Eigentümer neben einer Wohnküche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft anhand einer Elektroheizung. Der herrliche Garten und die Lage am Ufer der Donau laden zu herrlichen Grillnachmittagen an lauen Sommerabenden inklusive Blick ins Grüne inmitten der Natur.

Die Liegenschaft sowie die Außenanlagen befinden sich in gepflegtem Zustand.



Ein Highlight dieser Liegenschaft ist unbestritten die sehr naturnahe Wohnlage sowie der große, ruhig gelegene Garten und die Gewissheit, dass nur Liegenschaftseigentümer Einfahrt in das umschlossene Areal haben.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit, denn Liegenschaften wie diese sind sehr rar geworden, eignet sich bestens als Wochenendhaus oder Zweitwohnsitz und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich vorab einen detaillierten Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Ferienhaus, Haus: Sonstiges, Strandhaus, Hütte / Schutzhaus, Laube / Datsche / Gartenhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1987
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	27.03.2015
Heizung	Zentralheizung: Elektro
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 856 m <sup>2</sup>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	78.000,00 €
-----------	-------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	78.000,00 €
-----------------	-------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft liegt am nördlichen Donauufer auf einem Pachtgrundstück im Uferbereich der Donau direkt an die Donauauen angrenzend und hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt zwischen der Weinregion Wagram und den Donauauen bzw. der Donau.

Eine öffentliche Verkehrsanbindung ist nicht vorhanden, die Liegenschaft ist somit nur mit dem Auto erreichbar.

Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Weiters bestehen sehr gute Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



GALERIE





"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung





**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

