



#0001009299

## TRAUMHAFTE LOGGIAWOHNUNG MIT ANLEGEREIGNUNG IN SEHR GUTER WOHNLAGE IN ZENTRUMS- UND BAHNHOFSNÄHE IN LANGENLEBARN

3425 Langenlebarn



Purchase price: 225.000,00 €

Living Area: 77,79 m<sup>2</sup>

Rooms: 3



YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Diese geräumige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Anlegereignung und herrlicher Loggia befindet sich in sehr guter Wohnlage von Langenlebarn in Zentrums- und Bahnhofsnähe und liegt im 1. Stock (kein Lift) eines Mehrparteienwohnhauses mit den Vorzügen des Landlebens und der Infrastruktur durch die Nähe zur Stadt Tulln an der Donau mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnung bietet eine herrliche Wohnlage mit allen Vorzügen.

Besonders hervorzuheben ist die herrliche Loggia mit fast 5m<sup>2</sup> für herrliche Sonnenstunden, welche vom Wohnsalon aus begehbar ist. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Wohlfühlwohnung, sowohl als Anlage, als auch zum selbst einziehen, spricht, sind die überschaubaren Betriebs- und Erhaltungskosten.

Über ein großzügiges Stiegenhaus erreichen Sie diese außergewöhnliche Wohlfühlwohnung im 1. Obergeschoss. Sämtliche Wohnwünsche werden auf den knapp 78m<sup>2</sup> plus knapp 5m<sup>2</sup> Loggia durch ein zentrales Vorzimmer mit dahinter liegender Galerie und zentralem Zugang zu fast allen Räumlichkeiten, dem großzügigen Wohnsalon mit vorgelagerter Loggia und gut dimensionierter, separater Küche mit Einbauküche inkl. sämtlicher hochwertiger Markengeräte, einem Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer sowie dem Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschine und einem separaten WC erfüllt.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese außergewöhnliche Liegenschaft spricht ist neben der Ausstattung mit zeitgemäßer Beschattung, die hochwertige Ausstattung und ausgezeichnete Wohnlage.

Beheizt wird die gesamte Wohnung derzeit kostengünstig anhand einer Elektroheizung, zusätzlich sorgt ein Einzelofen für angenehm, wohlige Wärme sowie eine gefällige Wohnatmosphäre, ein Gasanschluss wäre zusätzlich vorhanden. Ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und dem direkt vor



der Wohnhausanlage gelegenen Parkplatz sowie weiteren Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung jedenfalls sichergestellt.

Alles in allem gelangt hier eine echte Traumwohnung mit vielen Vorzügen und Anlegereignung zum Verkauf.

Nützen Sie diese seltene Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich 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.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	Flat: Other, Apartment, Holiday Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 1995
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Electric, Ofen: Wood
Car Spaces	Open

**AREAS**

Living Area	ca. 78 sqm
Cellar Area	ca. 11 sqm
Loggia Area	ca. 4 sqm

**SEGMENTATION**

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Loggias	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	225.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	225.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3,0% plus 20,0% USt.
----------------	----------------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Der Ort Langenlebarn hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt zwischen dem Wienerwald und der Blumenstadt Tulln an der Donau, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und Wäldern. Langenlebarn, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu der Blumenstadt Tulln sowie den in wenigen Fahrminuten erreichbaren, direkten Anschluss an die Donauuferautobahn über die Anschlussstelle Tulln an der Donau der S5, sehr beliebter Wohnort.

Langenlebarn ist öffentlich mit dem Bus und mit der Bahn erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Tulln an der Donau bzw. dem Bahnhof Tullnerfeld mit direktem Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn Richtung bzw. an die Westbahn Richtung Wien, Krems und Sankt Pölten sowie ausgezeichneten infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Bäckereien, Banken, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr. In der Blumenstadt Tulln an der Donau bleiben hier keine Wünsche unerfüllt.

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 Sankt Pölten.





GALLERY







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

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at



**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ 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

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

