

**Erfolgreich vermittelt !!! - Familiäres Projekt in
Langenlebarn hat seine neuen Besitzer gefunden !!**



Objektnummer: 136

Eine Immobilie von Dialoghaus Mal2 Bau GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m ²

Ihr Ansprechpartner



Michaela Zehetner-Nagy

Dialoghaus Mal2 Bau GmbH
Kirchenwiese 32
4271 Sankt Oswald bei Freistadt

T + 43 650 501 3 501

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



DIALOG
RAUS



DIALOG
RAUS

DIALOG HAUS

VERKAUFSPLAN

**3425 Langenlebar
Eduard-Pollak-Straße 101,00m²**

Wohnbereich	30,85m ²
Küche	7,29m ²
AR	3,42m ²
Vorraum	3,85m ²
Technik	2,62m ²
WC	1,49m ²
Erdgeschoss	49,52m ²

Zimmer 1	10,90m ²
Zimmer 2	13,15m ²
Zimmer 3	13,15m ²
Verteiler	3,74m ²
Bad & WC	10,54m ²
Obergeschoss	51,48m ²

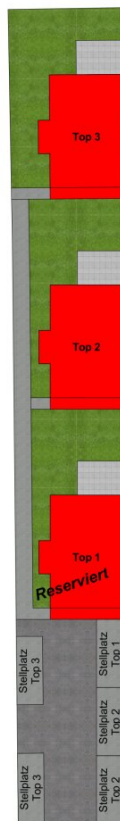
Wohnnutzfläche:	101,00m ²
Terrasse:	12,00m ²

Top 1:	
Garten (inkl. Terrasse):	75,23m ²
Eigengrundanteil:	153,49m ²
Grundstück:	200,53m ²

Top 2:	
Garten (inkl. Terrasse):	84,87m ²
Eigengrundanteil:	178,83m ²
Grundstück:	233,63m ²

Top 3:	
Garten (inkl. Terrasse):	99,09m ²
Eigengrundanteil:	193,05m ²
Grundstück:	252,21m ²

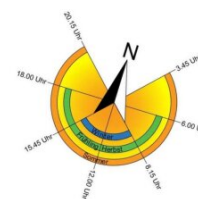
Lageplan:



Erdgeschoss:



Obergeschoss:



Verkaufspreisliste

Eduard Pollak Straße, 3425 Langenlebarn

	Wohnnutzfläche Haus	Eigengrund Haus, Garten, Stellplatz	Gesamtgrund Eigengrund und allgem. Flächen	Verkaufspreis ohne Stellplatz
TOP 1	101,21m ²	153,49m ²	200,53m ²	€ 369.000,-
TOP 2	101m ²	178,83m ²	233,63m ²	€ 379.000,-
TOP 3	101m ²	193,05m ²	252,21m ²	€ 389.000,-

Zusätzliche Kosten

Je verpflichtenden Stellplatz	€ 3.500,-
Anschlussgebühren für Kanal/Wasser/Strom	im Kaufpreis inkludiert
Aufschließungsabgaben anteilig	im Kaufpreis inkludiert
Wohnbauförderungspaket	auf Anfrage

Kaufnebenkosten

Kauvertragserrichtung inkl. treuhändischer Abwicklung	€ 6.600,-
Beglaubigung Notar	ca. € 500,-
Spesen Treuhandkonto	ca. € 500,-
3,50 % Grunderwerbsteuer	
1,10 % Eintragungsgebühr	

Der Verkauf erfolgt direkt vom Bauträger, daher ist keine Maklergebühr fällig.

DialogHaus Mal2Bau GmbH 

+43 (0) 2242/ 20 40 6 | office@dialoghaus.at | www.dialoghaus.at

Standort NÖ/Wien
3423, St.Andrä-Wördern
Tullnerstraße 20/1

Rechnungsadresse
4271, St.Oswald bei Freistadt
Kirchenwiese 32

TRÄUMEN. REDEN. BAUEN.



Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause für Ihre Familie? - unser neues Projekt liegt mitten in Langenlebarn und zeichnet sich durch ihre Ruhe und zentrale Lage aus.

Klein familiär, nur 3 Wohneinheiten stehen hier zum Verkauf.

TOP 1: Wohnfläche 101 m2, Eigengrund ca.153,49 m2

TOP 2: Wohnfläche 101 m2, Eigengrund ca.178,83 m2

TOP 3: Wohnfläche 101 m2, Eigengrund ca.193,05 m2

In gewohnter Weise, werden die 3 Wohneinheiten in Ziegelmassiv gebaut, mit moderener Technik ausgestattet und auf Ihre Bedürfnisse angepasst. Auf Wunsch kann Ihr Haus wohnbauförderungsfähig ausgebaut werden.

Die Wohnfläche teilt sich in Erdgeschoss und Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügig angelegter Wohn- Ess-Küchenbereich mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, in dem sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen können. Ein Technikraum, ein WC und ein Vorraum gehören ebenfalls zum Erdgeschoss.

Im Obergeschoss sind 3 Zimmer untergebracht. Ein Bad/Wc runden das Raumprogramm ab.

Ein kompetentes Team steht Ihnen von der Planung bis hin zum fertigen Haus zur Verfügung. Die Übergabe erfolgt *belagsfertig*.

Durch die Montage einer Photovoltaikanlage (Aufpreis je nach Größe) kann IHR Haus auch wohnbauförderungstauglich gemacht werden.

Baubeginn Herbst 2023 - Provisionsfrei direkt vom Bauträger.

Langenlebarn, eine Gemeinde mitten im Tullnerfeld, ideal für junge Familien. Die gute Bahnverbindung, Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs machen diese Gemeinde lebenswert.

Für weitere Informationen rufen sie mich bitte an: Michaela Zehetner-Nagy 0650 501 3 501

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap