

**letzte Doppelhaushälfte!! - Traumhaftes Zuhause - 100m<sup>2</sup>,  
Garten, Terrasse schon ab € 414.000,00**



**Objektnummer: 138**

**Eine Immobilie von Dialoghaus Mal2 Bau GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>        | Haus - Doppelhaushälfte     |
| <b>Land:</b>       | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 3425 Langenlebarn-Oberaigen |
| <b>Baujahr:</b>    | 2023                        |
| <b>Alter:</b>      | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b> | 100,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>     | 4                           |
| <b>Garten:</b>     | 282,24 m²                   |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 399.000,00 €                |

## 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.







## VERKAUFSPLAN

3425 Langenlebern  
Heinrich Hofweg

2/2  
100,00 m<sup>2</sup>

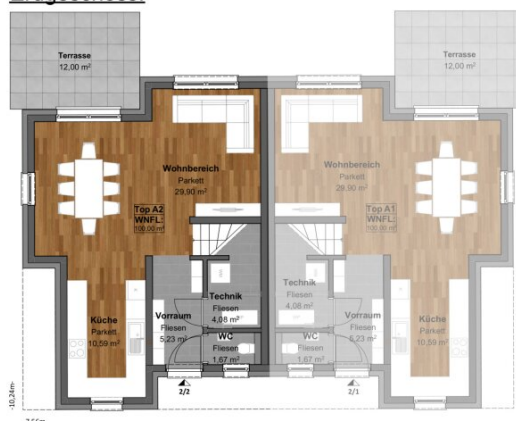
|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Vorraum     | 5,23m <sup>2</sup>  |
| Wohnbereich | 29,90m <sup>2</sup> |
| Küche       | 10,59m <sup>2</sup> |
| Technik     | 4,08m <sup>2</sup>  |
| WC 1        | 1,67m <sup>2</sup>  |
| Erdgeschoss | 51,47m <sup>2</sup> |

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Zimmer 1     | 12,11m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2     | 12,04m <sup>2</sup> |
| Zimmer 3     | 12,36m <sup>2</sup> |
| Bad und WC   | 8,10 m <sup>2</sup> |
| Verteiler    | 3,92m <sup>2</sup>  |
| Obergeschoss | 48,53m <sup>2</sup> |

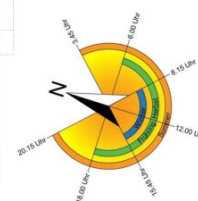
|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche: | 100,00m <sup>2</sup> |
| Terrasse:       | 12,00m <sup>2</sup>  |
| Garten:         | 155,98m <sup>2</sup> |
| Grundstück:     | 247,00m <sup>2</sup> |

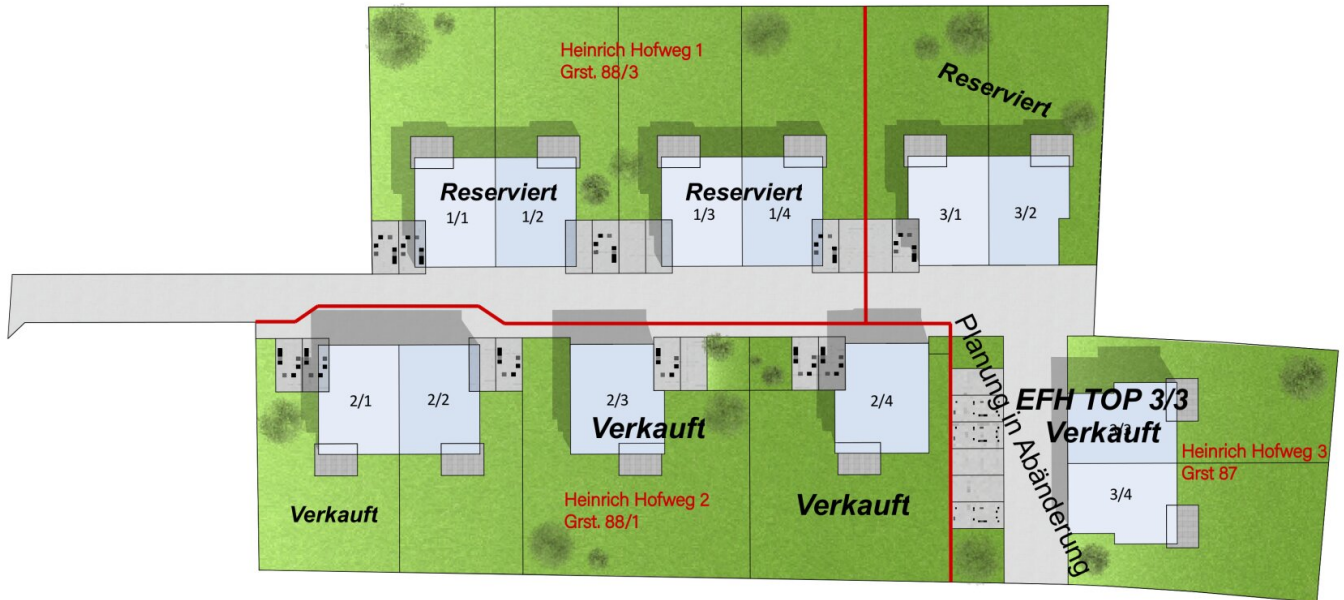


### Erdgeschoss:



### Obergeschoss:





## Verkaufspreisliste

3425 Langenleobarn – Heinrich Hof Weg

|             | Wohnnutzfläche.<br>Haus | Eigengrund<br>Haus, Garten,<br>Stellplatz | Gesamtgrund<br>Eigengrund und<br>Allgem. Flächen | Verkaufspreis<br>ohne<br>Stellplatz |
|-------------|-------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| TOP DH 2/1  | 100 m <sup>2</sup>      | 261,96 m <sup>2</sup>                     | 299,00 m <sup>2</sup>                            | VERKAUFT!                           |
| TOP DH 2/2  | 100 m <sup>2</sup>      | 267,28 m <sup>2</sup>                     | 305,05 m <sup>2</sup>                            | € 414.000,00                        |
| TOP DH 1/1  | 100 m <sup>2</sup>      | 284,74 m <sup>2</sup>                     | 378,47 m <sup>2</sup>                            | Reserviert !                        |
| TOP DH 1/2  | 100 m <sup>2</sup>      | 281,31 m <sup>2</sup>                     | 373,91 m <sup>2</sup>                            | Reserviert !                        |
| TOP EFH 2/3 | 115 m <sup>2</sup>      | 447,01 m <sup>2</sup>                     | 510,18 m <sup>2</sup>                            | VERKAUFT !                          |
| TOP DH 1/3  | 100 m <sup>2</sup>      | 281,19 m <sup>2</sup>                     | 373,75 m <sup>2</sup>                            | Reserviert !                        |
| TOP DH 1/4  | 100 m <sup>2</sup>      | 281,05 m <sup>2</sup>                     | 373,56 m <sup>2</sup>                            | Reserviert !                        |
| TOP EFH 2/4 | 115 m <sup>2</sup>      | 396,62 m <sup>2</sup>                     | 452,67 m <sup>2</sup>                            | VERKAUFT!!                          |
| TOP DH 3/1  | 100 m <sup>2</sup>      | 284,32 m <sup>2</sup>                     | 316,67 m <sup>2</sup>                            | Reserviert!                         |
| TOP DH 3/2  | 100 m <sup>2</sup>      | 272,96 m <sup>2</sup>                     | 304,01 m <sup>2</sup>                            | Reserviert!                         |
| TOP EFH 3/3 | 115 m <sup>2</sup>      | 374,10 m <sup>2</sup>                     | 416,65 m <sup>2</sup>                            | VERKAUFT!                           |
| TOP EFH 3/4 | 115 m <sup>2</sup>      | 415,03 m <sup>2</sup>                     | 462,24 m <sup>2</sup>                            | € 454.000,00                        |

### Zusätzliche Kosten

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Je verpflichtender Stellplatz            | € 3.500,00              |
| Anschlussgebühren für Kanal/Wasser/Strom | ca. € 5.000,00          |
| Aufschließungsabgabe anteilig            | im Kaufpreis inkludiert |
| Wohnbauförderungspaket                   | auf Anfrage             |

### Kaufnebenkosten

|                                                                                  |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Kaufvertragserrichtung inkl. treuhändischer Abwicklung                           | € 6.600,00   |
| Beglaubigung Notar                                                               | ca. € 500,00 |
| Spesen Treuhandkonto                                                             | ca. € 500,00 |
| 3,5 % Grunderwerbsteuer                                                          |              |
| 1,1 % Eintragungsgebühr                                                          |              |
| Der Verkauf erfolgt direkt vom Bauträger, daher ist keine Maklerprovision fällig |              |

DialogHaus Mal2Bau GmbH 

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

**Standort NÖ/Wien**

3423, St.Andrä-Wörtern  
Tullnerstraße 20/1

**Rechnungsadresse**

4271, St.Oswald bei Freistadt  
Kirchenwiese 32

TRÄUMEN. REDEN. BAUEN.



## Objektbeschreibung

Unter dem Titel "**DaHeim**" in Lale (Langenlebarn), entsteht dieses Projekt im Ortskern von Langenlebarn. Die Nähe zur Bahn und die absolute Ruhelage zeichnen diese Liegenschaft aus.

"**IHR DaHeim**" wird modern geplant, in Ziegelmassivbauweise errichtet und mit hochwertigen Materealien ausgestattet. Eine Wärmepume und eine Fussbodenheizung sorgen für wohlige Wärme und auch für warmes Wasser. Mit ein bisschen Mehraufwand (bessere Dämmung, PV Anlage) kann ihr Haus wohnbauförderungsfähig gemacht werden.

Sie können aus 5 Doppelhäusern und 2 Einfamilienhäusern wählen. Eine harmonische Architektur, helle, lichtdurchflutete Räume, eine Terrasse und ein Eigengarten, machen diese Häuser zu "**IHREM DaHeim**". Zwei Autoabstellplätze runden das Angebot ab.

IHR DaHeim wird provisionsfrei, direkt vom Bauträger verkauft!

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

Entscheiden sie sich rasch - planen sie mit, damit sie dieses Haus zu "**IHREM DaHeim**" machen können,

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <5.000m  
Bank <5.000m  
Post <500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap