

**Erfolgreich verkauft!! - Familiäres Projekt in Langenlebar
- rasches einziehen möglich**



Objektnummer: 7576/46

Eine Immobilie von MIG – Monolog Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m²
Gesamtfläche:	200,53 m²
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	 C 46,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	 A+ 0,68

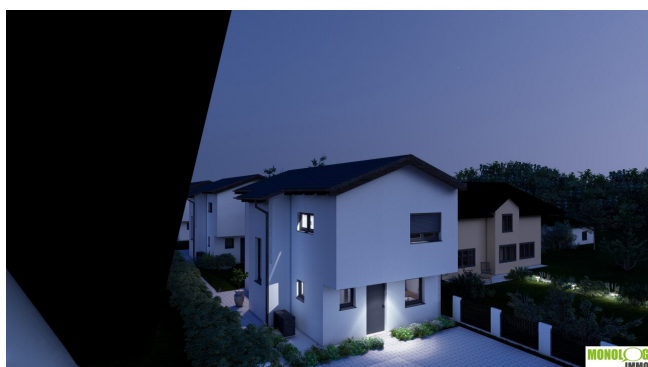
Ihr Ansprechpartner

Michaela Zehetner-Nagy

MIG – Monolog Immobilien GmbH
Kremserstraße 80
3133 Traismauer

T +43 650 501 3 501

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



DIALOG HAUS

VERKAUFSPLAN

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

Wohnbereich 30,85m²
Küche 7,29m²
AR 3,42m²
Vorraum 3,85m²
Technik 2,62m²
WC 1,49m²
Erdgeschoss 49,52m²

Zimmer 1 10,90m²
Zimmer 2 13,15m²
Zimmer 3 13,15m²
Verteiler 3,74m²
Bad & WC 10,54m²
Obergeschoss 51,48m²

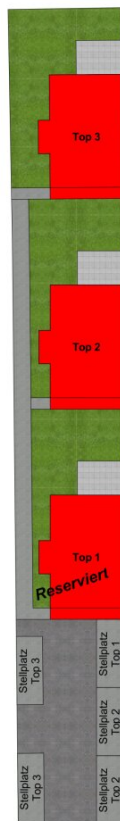
Wohnnutzfläche: 101,00m²
Terrasse: 12,00m²

Top 1:
Garten (inkl. Terrasse): 75,23m²
Eigengrundanteil: 153,49m²
Grundstück: 200,53m²

Top 2:
Garten (inkl. Terrasse): 84,87m²
Eigengrundanteil: 178,83m²
Grundstück: 233,63m²

Top 3:
Garten (inkl. Terrasse): 99,09m²
Eigengrundanteil: 193,05m²
Grundstück: 252,21m²

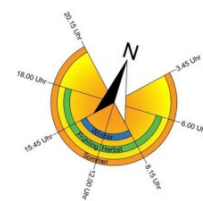
Lageplan:



Erdgeschoss:



Obergeschoss:



MONOLOG
IMMO

Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause für Ihre Familie? Ruhig und zentral gelegen. 3 Wohneinheiten stehen zum Verkauf!

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

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

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

Exklusiv von **DialogHaus** werden die 3 Wohneinheiten in Ziegelmassiv gebaut, mit moderner Technik ausgestattet und auf Ihre Bedürfnisse angepasst. Auf Wunsch (Aufpreis für PV Anlage) kann Ihr Haus wohnbauförderungsfähig ausgebaut werden.

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.

Die Übergabe erfolgt *belagsfertig*.

Baubeginn war Herbst 2023 - geplante *Übergabe Herbst 2024* - Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Bauträger.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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