

Einfamilienhaus / Ferienhaus nahe der Donau zu verkaufen



Objektnummer: 1535

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fuchsenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	75,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	50,00 m ²
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 6648775410

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

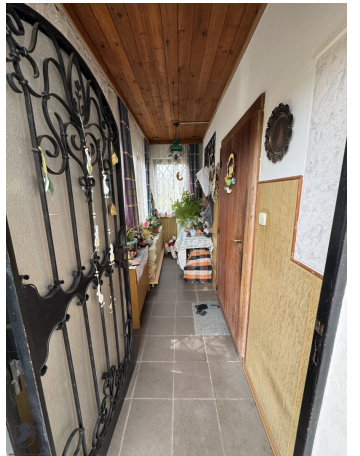








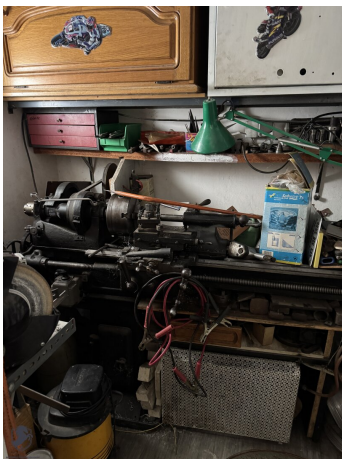














3430 TULLN, NUSSALLEE 4

Telefon: 02272 / 42 85

BTX 75210270 - agtu a

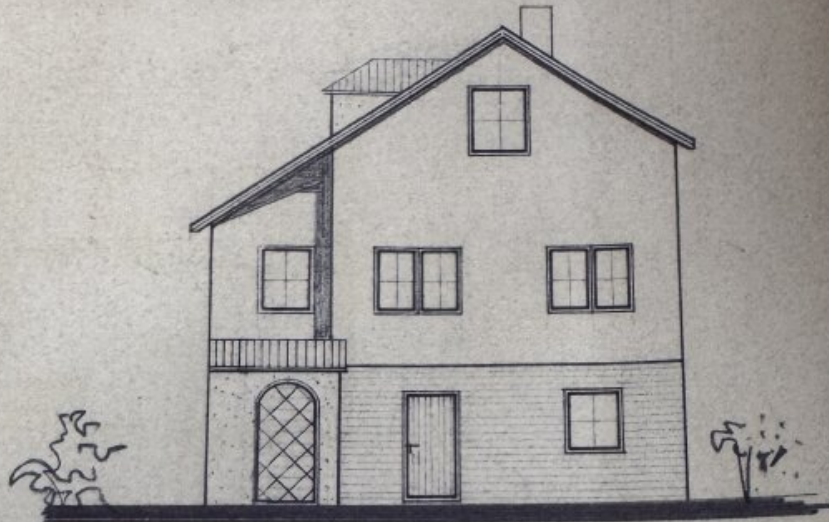
BEZIRK TULLN NÖ

Telefax: 02272 / 42 85

Kanzlei: IANSEN FRANK Tel: 02272 / 42 85

LAGEPLAN

OSTANSICHT



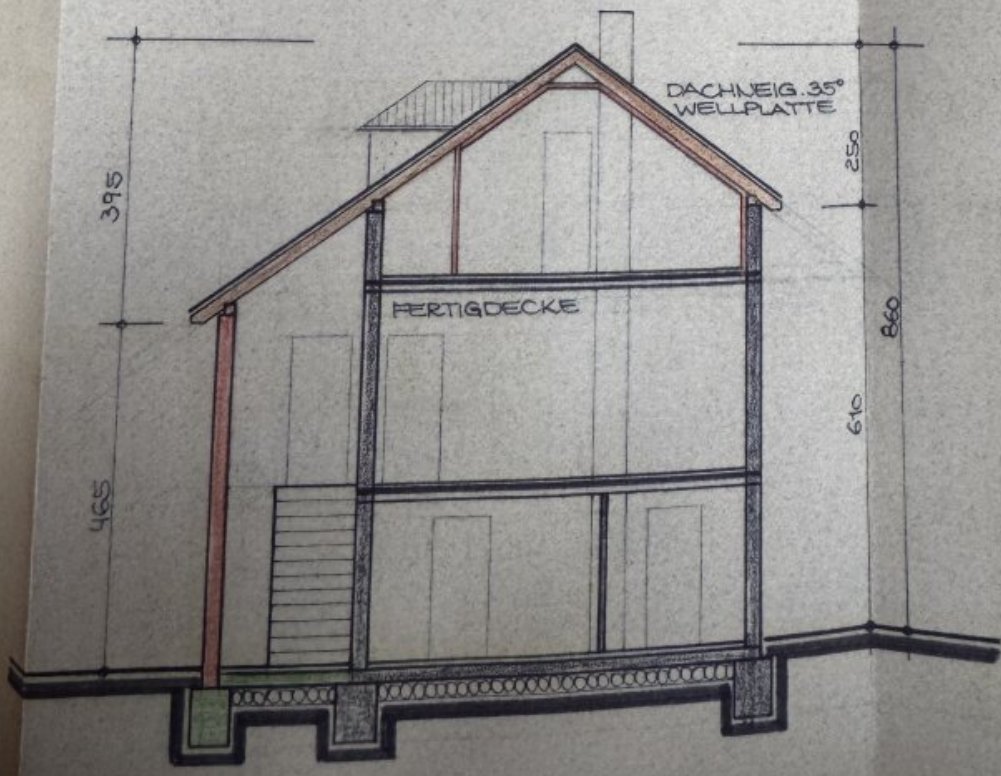
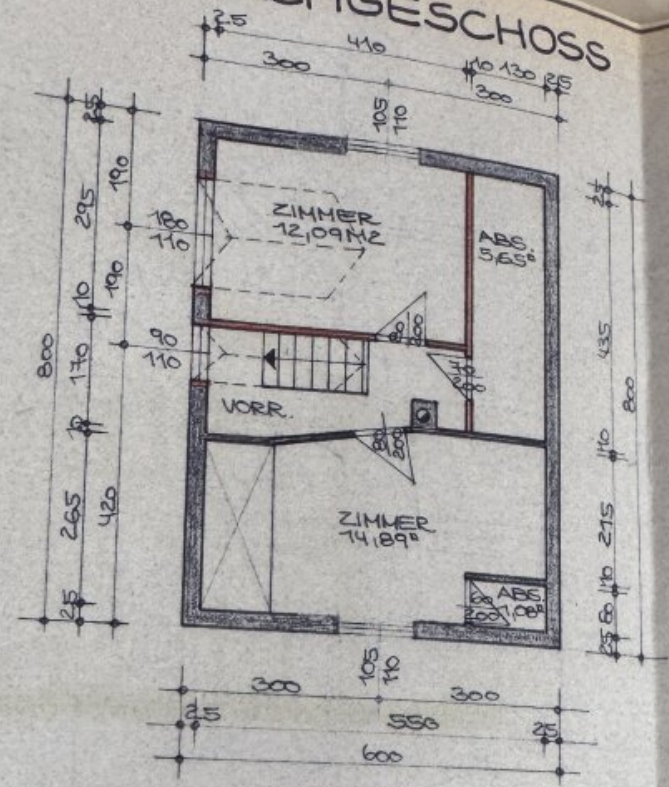
EINRE

ÜBER EI
KAT. GEN
EZ. 625
FÜR HR
WOHNHA
SPRING

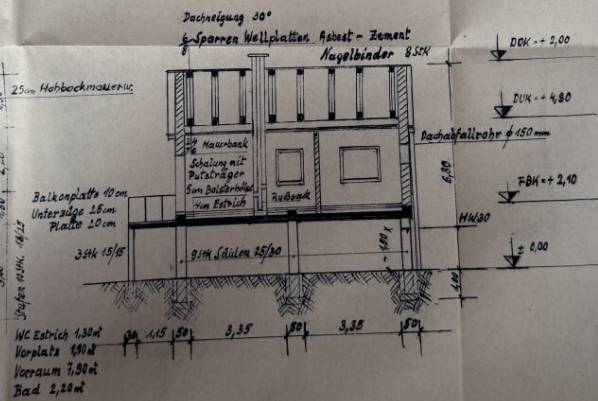
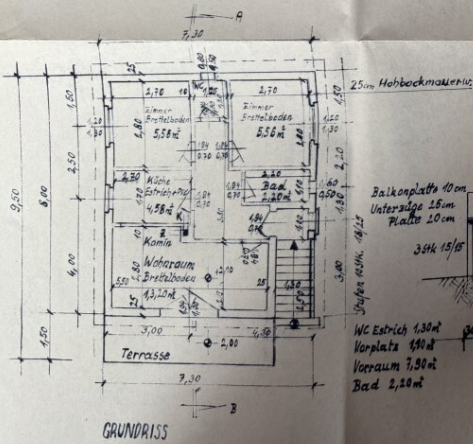
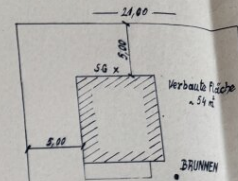
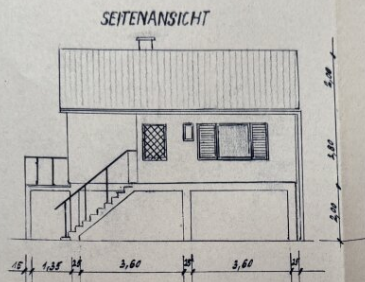
BAUWE
GRUND

Waller
BEHÖR

DACHGESCHOSS



1975-09-2
IL: 1/4
BUCHSTABEN(NR): 1373/12
ADR: Erzherzog Karl-Stra. 65
09-730 ADR: Erzherzog Karl-Stra. 65
Stichtagsdaten vom 01.0

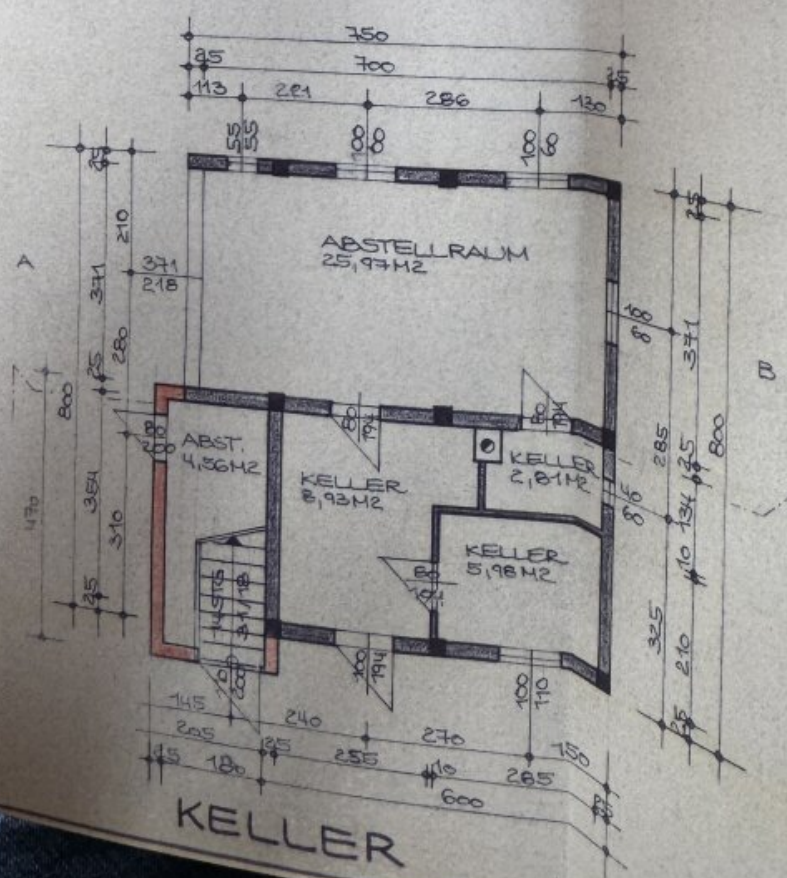


WALTER JELINEK
GRST. Nr. 1373/12
EZ 625

LAGEPLAN 1:2500

im Namen
der Österr.
vom 20.7
1971
manni

A hand-drawn architectural floor plan of a building. The overall dimensions are 750 units wide and 800 units high. The plan shows a central staircase labeled "BESTAND" with an arrow indicating upward movement. To the left of the staircase is a red-shaded area, possibly a wall or entrance. The plan includes various rooms, corridors, and structural elements like walls and doors. Dimensions are marked along the edges: 750 at the top, 800 on the right, 600 at the bottom, and 450 on the left. A small dimension of 130 is also marked near the staircase.



Objektbeschreibung

Exklusives Immobilienangebot – Nur im Alleinauftrag

Diese Immobilie wird exklusiv im **Alleinauftrag** vermarktet. Der **Verkäufer wünscht keinen direkten Kontakt**. Bitte richten Sie alle Anfragen ausschließlich an uns als beauftragte Makleragentur.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde besteht die Möglichkeit, die Baufläche auf 100 m² zu erweitern. Der maximal zulässige umbaute Raum beträgt 600 m³ bei einer Gebäudehöhe von bis zu 6,5 Metern.

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus (auch ideal als Ferienhaus geeignet) auf einem Eigengrundstück in ruhiger Lage, unweit der Donau und in unmittelbarer Nähe zum beliebten Aubad.

Das Haus wurde 1963 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ca. 75 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen. Im 1. OG befinden sich zwei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer und eignet sich ideal als Schlaf- oder Rückzugsbereich.

Der voll unterkellerte (ebenerdig) Bereich (ca. 50 m²) bietet zusätzliche Nutzfläche und vielfältige Lagermöglichkeiten.

Weitere Details:

- Heizung: Holzofen / feste Brennstoffe
- Anschlüsse: Kanalisation und Ortswasser vorhanden
- Ruhige Lage mit viel Natur – perfekt für Erholungssuchende

Wenn Sie die Ruhe lieben und ein Haus mit Potenzial in naturnaher Umgebung suchen, sind Sie hier genau richtig!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.250m
Apotheke <2.250m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.750m
Schule <2.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.750m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Bank <2.750m
Geldautomat <2.750m
Post <2.500m
Polizei <3.250m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.250m
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap