

**RESERVIERT für Kunden - Modernes Einfamilienhaus in
Langenlebarn**



Objektnummer: 7576/77

Eine Immobilie von MIG – Monolog Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Baujahr:	2925
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	B 44,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	454.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Michaela Zehetner-Nagy

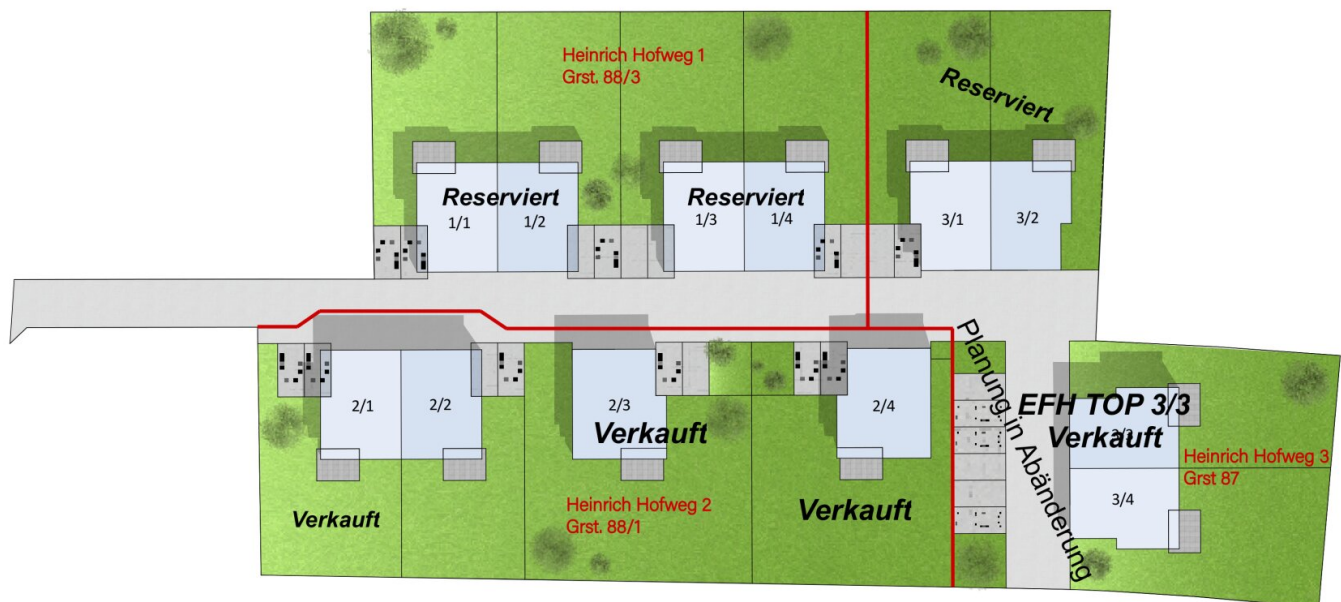
MIG – Monolog Immobilien GmbH
Kremserstraße 80
3133 Traismauer

T +43 650 501 3 501

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









VERKAUFSPLAN

3425 Langenlebern
Heinrich Hofweg

2/3
115,25 m²

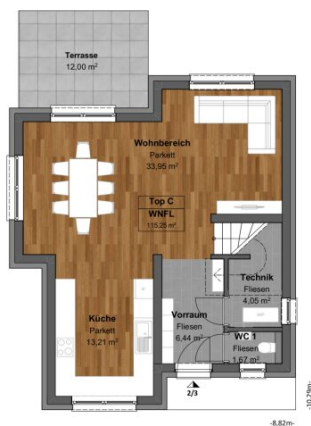
Vorraum	6,44m ²
Wohnbereich	33,95m ²
Küche	13,21m ²
Technik	4,05m ²
WC 1	1,67m ²
Erdgeschoss	59,32m ²

Zimmer 1	12,05m ²
Zimmer 2	15,82m ²
Zimmer 3	12,08m ²
Bad	8,06m ²
WC 2	1,85m ²
Verteiler	6,07m ²
Obergeschoss	55,93m ²

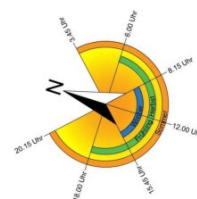
Wohnnutzfläche:	115,25m ²
Terrasse:	12,00m ²
Garten:	343,86m ²
Grundstück:	447,01m ²



Erdgeschoss:



Obergeschoss:



Objektbeschreibung

In der Gemeinde Langenlebarn-Oberaigen in Niederösterreich wartet ein wunderschönes Einfamilienhaus auf Sie. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, nur wenige Minuten vom Bahnhof entfernt. Mit einer Fläche von 115m² und 4 geräumigen Zimmern bietet es genügend Platz für eine Familie oder als gemütliches Zuhause für ein Paar.

Das Haus besticht durch sein Satteldach, welches ihm ein traditionelles und zugleich modernes Aussehen verleiht. Es wurde massiv erbaut und mit hochwertigen Materialien versehen, die für eine hohe Energieeffizienz sorgen. Eine moderne Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und kostensparende Heizung des Hauses.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Hier können Sie gemütliche Abende verbringen oder die warmen Sonnenstrahlen auf der Terrasse genießen, die sich direkt an den Wohnbereich anschließt.

Die 3 Schlafzimmer im Obergeschoss, verleiht Privatsphäre für alle Familienmitglieder.

Das Haus ist nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern bietet auch eine ideale Lage für Familien. In der Nähe befinden sich eine Vielzahl von Einrichtungen wie Ärzte, Schulen, Kindergärten, und ein Supermarkt, die alle bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Die gute Verkehrsanbindung durch Bus und Bahn ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte zu gelangen.

Das Einfamilienhaus in Langenlebarn-Oberaigen ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort zum Wohlfühlen. Die ruhige und idyllische Lage inmitten der Natur bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ländlicher Ruhe. Der Kaufpreis von 454.000,00 € macht dieses Haus zu einem attraktiven Angebot, das Sie nicht verpassen sollten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap