

**RESERVIERT !! - Einfamilienhaus MIETEN in Langenlebarn
– Modern & Hochwertig ausgestattet, Nähe Tulln**



Objektnummer: 7576/81

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
Gesamtmiete	1.854,20 €
Kaltmiete (netto)	1.450,00 €
Kaltmiete	1.666,00 €
Betriebskosten:	216,00 €
USt.:	188,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

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	30,85m 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

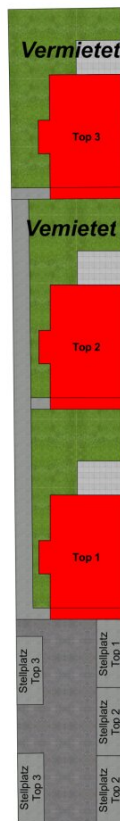
Top 2:

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:

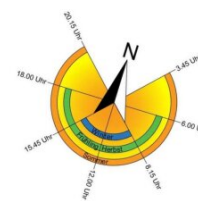


0m 5m 10m 15m 20m 25m

Erdgeschoss:



Obergeschoss:



0m 1m 2m 3m 4m 5m

MONOLOG IMMO

Objektbeschreibung

Dieses moderne und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 101 m² bietet Ihnen ein stilvolles Zuhause in ruhiger Lage von Langenlebarn, nur wenige Minuten von Tulln entfernt.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle und großzügige Wohnbereiche sowie eine zeitgemäße Ausstattung auf hohem Niveau. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Highlights:

- Ca. 101 m² Wohnfläche
- Modernes, neues Design
- Hochwertige Einbauküche und stilvolles Badezimmer
- Garten und Terrasse
- Gute Bahnanbindung – in ca. 10 Minuten nach Tulln, direkte Verbindung nach Wien
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Familienfreundliche Umgebung mit hoher Lebensqualität

Ideal für Paare oder kleine Familien, die modernes Wohnen in naturnaher Umgebung mit guter Anbindung suchen.

Miete auf Anfrage.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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