

## Medi-Raum, Maxi-Garten, Freude pur



Aussenansicht straßenseitig

**Objektnummer: 4725**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3425 Langenlebarn-Oberaigen
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	79,86 €
<b>USt.:</b>	11,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula von Merveldt**

Kokron Immobilien e.U.





KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN



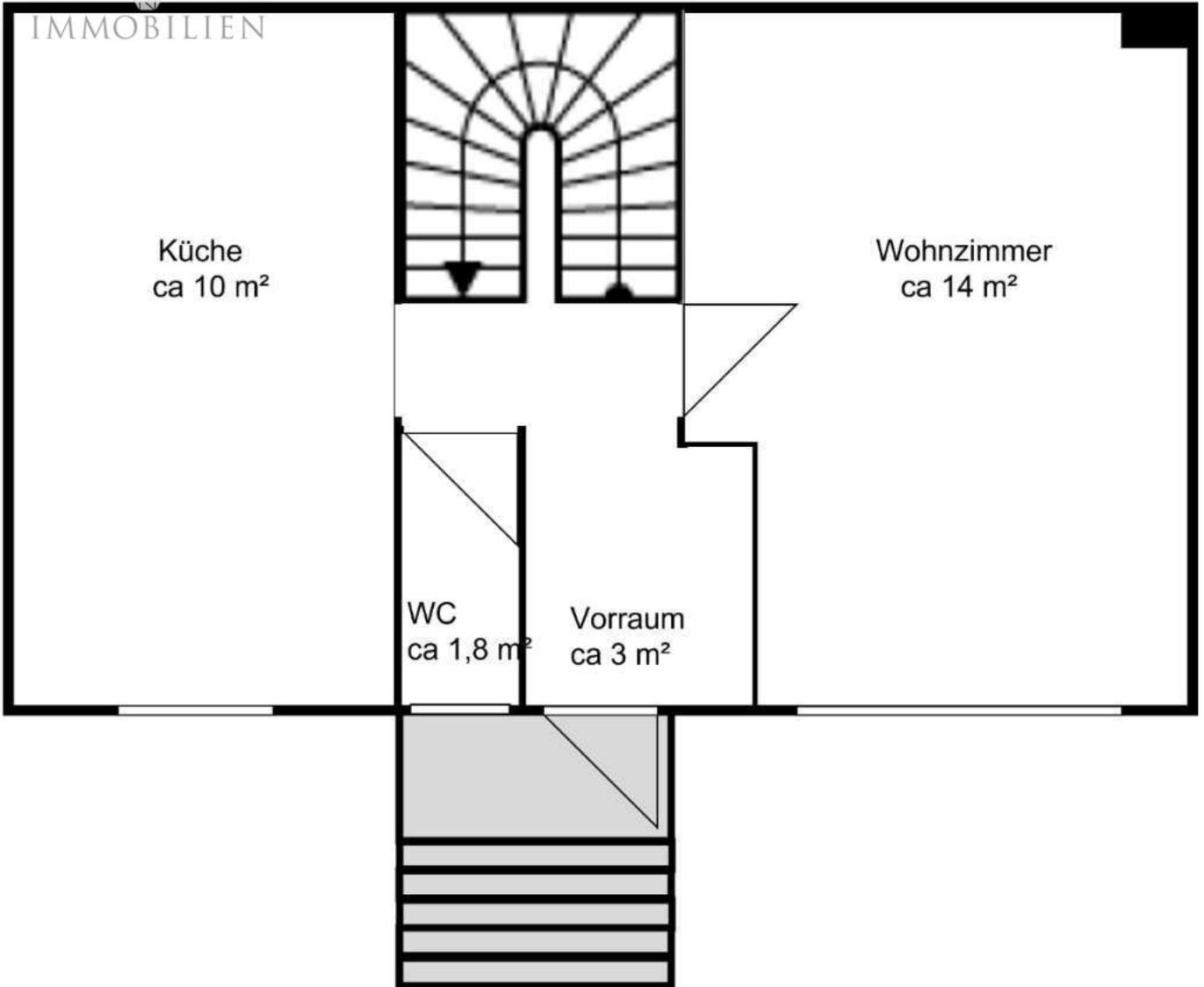
KOKRON  
IMMOBILIEN





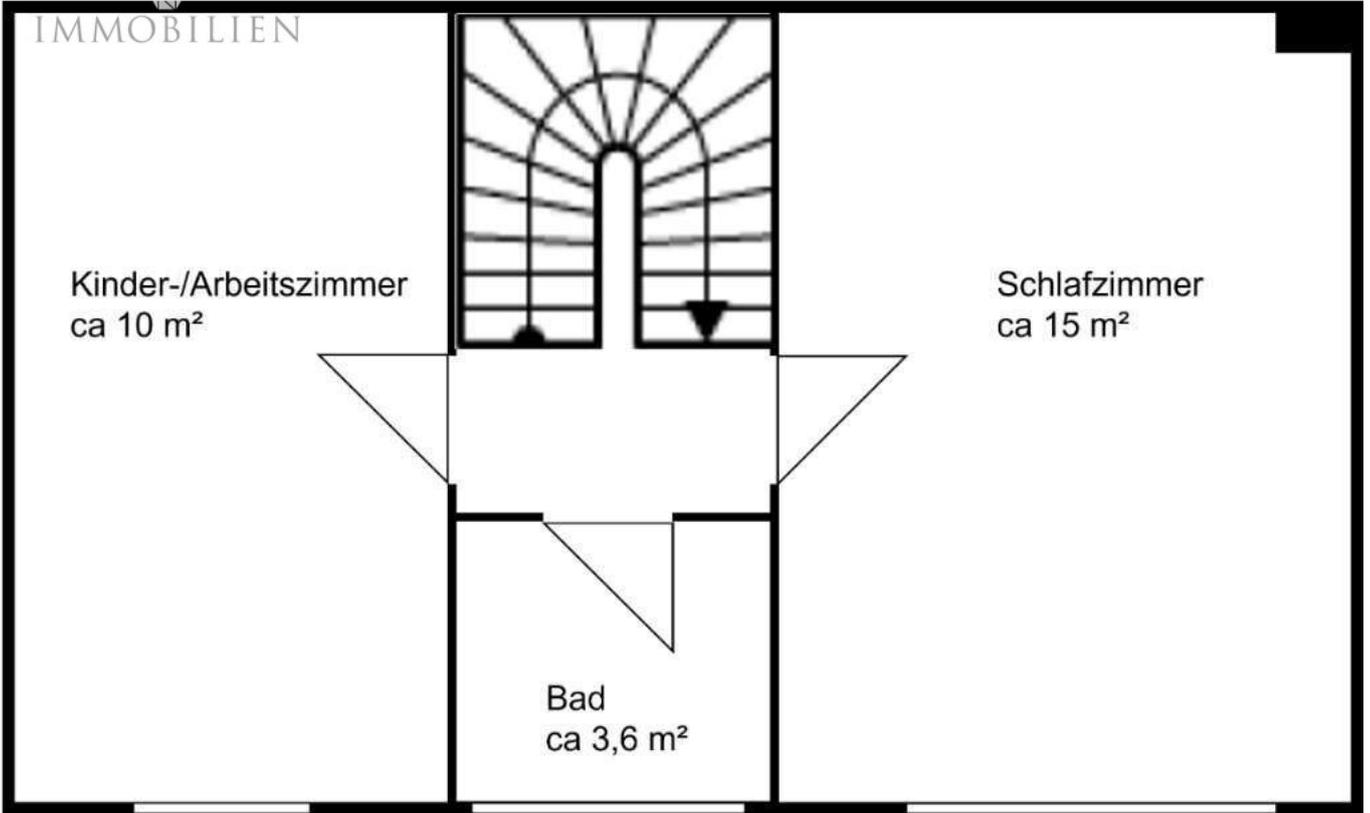
# Skizze UG

IMMOBILIEN



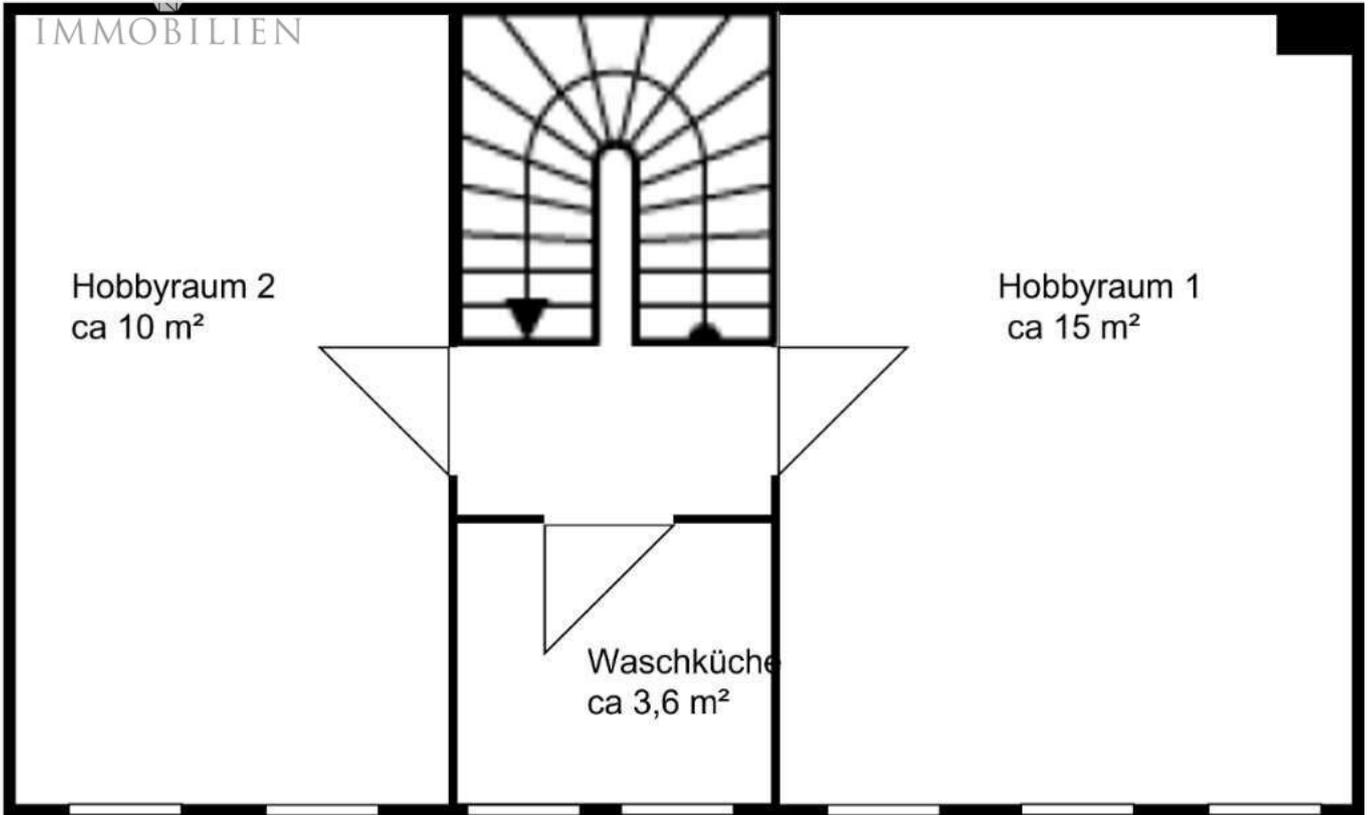
# Skizze OG

IMMOBILIEN



# Skizze Keller

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem eigenen vier Wänden mit Maxi Gartenfreude in ruhiger Siedlungslage.**

Perfekt geeignet für Jungfamilien oder Pärchen präsentiert sich dieses kompakte Eckreihenhaus mit **3 Zimmern, Küche, Bad, Keller und Garten**. Auf rund 70m<sup>2</sup> finden Sie ausreichend Raum für ihre individuellen Gestaltungswünsche. Im sonnigem Eigengarten vor Ihrer Haustüre sind Ihren gärtnerischen Ideen keine Grenzen gesetzt.

Über wenige Stufen betreten Sie das Haus über einen Windfang mit Garderobennische. Von diesem gelangen Sie in einen kleinen Flur der Zugang zum Wohnraum, der separaten Küche, sowie dem Gäste WC bietet.

Die Innentreppe führt Sie hinauf in die oberen Räumlichkeiten. Der größere der beiden Räume würde sich als Hauptschlafzimmer eignen. Der zweite kleinere Raum könnte als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden. Das kleine Wannenbad, mit WC und Tageslicht trennt die beiden Räumlichkeiten.

#### **Räumlichkeiten Erdgeschoss**

- Vorraum
- Wohnraum
- separate Einbauküche
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Aufgang zur oberen Ebene
- Abgang zu den Kellerräumen
- große Sonnenterrasse

- Garten ca. 165 m<sup>2</sup>
- Gesamtgrundstück ca. 220 m<sup>2</sup>

### **Räumlichkeiten Obergeschoss**

- Vorraum
- Arbeits- oder Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Tageslicht, Wanne und WC

### **Räumlichkeiten Kellergeschoss**

- Lagerfläche unter der Treppe
- Raum 1 mit Heizung (auch als Homeoffice oder Hobbywerkstatt geeignet)
- Waschmaschinenkammer
- großer Lagerraum mit Pellets Heizanlage

Die Liegenschaft besteht aus 12 einzelnen Wohnungseigentumsobjekten, die in einer Art Reihenanlage mit Hausgärten nebeneinander ca. 1973 errichtet wurden.

Der **Garten** präsentiert sich mit ca. **165 m<sup>2</sup>** und steht Ihnen zu Ihrer freien Entfaltung zur Verfügung. Das gesamte **Grundstück** mit ca. **220 m<sup>2</sup>** liegt am Ende der Reihenanlage. Durch die Randlage ist Ihr Grundstück sehr gut beschienen.

Durch die gute Lage genießen Sie die Anbindung nach Wien und Tulln mit diversen Verkehrsanbindungen, wie der S40 oder auch dem Bus 406, der Sie nach Tulln bringt. Sie haben ein Auto? Dann parken Sie dies gleich ganz bequem vor Ihrem Haus entlang der Straße. Kindergärten und Volksschulen befinden sich gleich im Ort. Diverse höhere Schulen in Tulln erreichen Sie leicht mit dem Bus.

### **Besichtigungen:**

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <4.500m  
Bank <4.500m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap