

## Neu errichtete 2 Zimmerwohnung mit Garten



**Objektnummer: 5660/7831**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3425 Langenlebarn-Oberaigen             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 60,46 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,28 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,79                                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 213,10 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 75,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 28,81 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Doris Nastl**

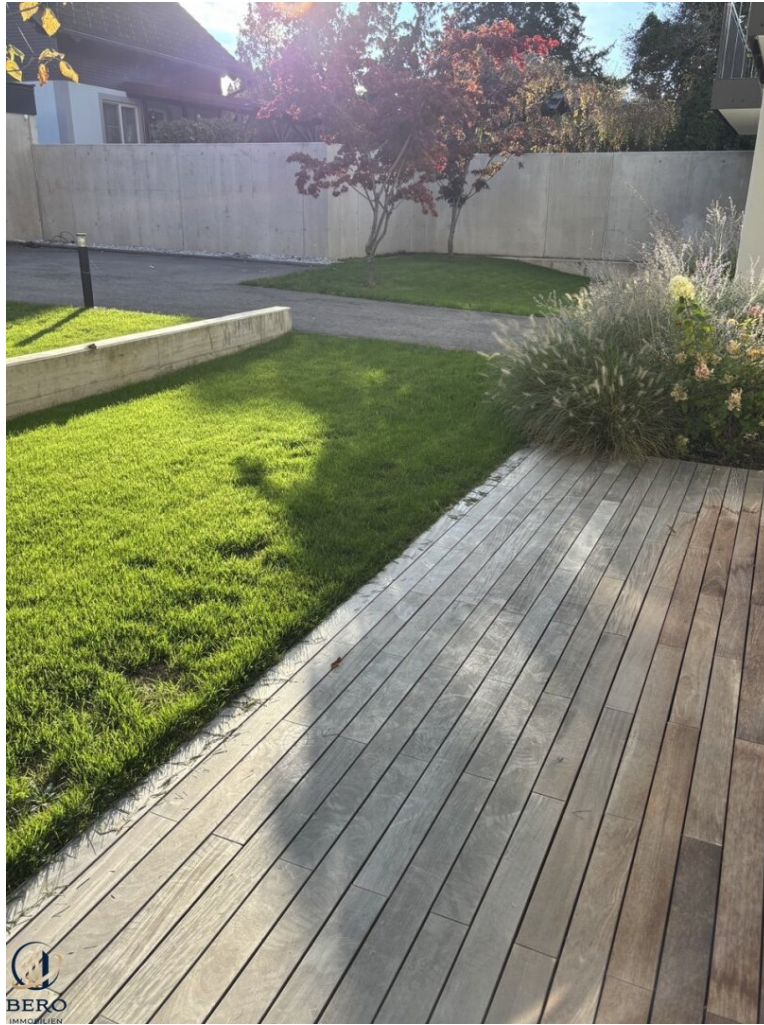
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 660 5688821  
H +43 660 157 50 54 oder +43 660 5688821

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





# Objektbeschreibung

## Wohnen am Fluss – Exklusives Neubauprojekt in Langenlebarn an der Donau

### Lebensqualität trifft Design

Inmitten der idyllischen Gemeinde **Langenlebarn**, nur wenige Minuten von **Tulln an der Donau** entfernt, wurde ein Wohnprojekt errichtet, das modernes Wohnen mit traumhafter Naturnähe vereint. Hier verbinden sich Ruhe, Stil und Lebensfreude – **und das direkt am Ufer der Donau gelegen.**

### Das Wohnprojekt

#### Ein Zuhause mit Charakter

Die Architektur vereint klare Linien, warme Materialien und durchdachte Raumkonzepte. Jede Wohnung öffnet sich über große Glasflächen zum Grün und zur Donau – ein Gefühl von Freiheit und Leichtigkeit durchzieht das gesamte Ensemble. In diesem Mehrparteienhaus wohnen Sie **modern, ruhig und dennoch bestens angebunden** – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Ein modernes Ensemble aus **8 exklusiven Wohnungen** und **1 Penthouse mit Privatpool** – errichtet in **Ziegelmassivbauweise** von der renommierten **ZÖFA GmbH**. Die Wohnflächen überzeugen mit intelligenten Grundrissen, großzügigen **Außenflächen** (Gärten, Terrassen oder Balkone) und hochwertiger Ausstattung.

- **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen**
- **Wohn-Nutzflächen- ca. 53 m<sup>2</sup>- ca. 70 m<sup>2</sup>**
- **Private Außenflächen:** Garten, Terrasse oder Balkon
- **Penthouse mit Pool** als Highlight des Projekts

#### Ausstattung & Besonderheiten

- **Erstbezug & hochwertige Materialien**

- **3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster**
- elektrische Raffstores von **JOSKO**
- **Fischgrät-Parkettböden** in den Wohnräumen
- **Travertin-Natursteinböden** in Bad und Küche
- **Fußbodenheizung** für behagliches Wohnklima
- **Vollholz-Terrassenbeläge** von **Kramer & Kramer**
- Überdachte **Parkplätze** und **Abstellräume**

### **Lage, Infrastruktur & Bildungseinrichtungen**

- Ob Spaziergänge entlang des **Donauradwegs**, sportliche Aktivitäten oder entspannte Nachmittage am Wasser – die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt.
- Kindergarten, Volksschule, Lebensmittelgeschäfte und charmante Restaurants sind bequem **fußläufig erreichbar**.
- Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der **Bahnhof Langenlebarn** liegt nur wenige Gehminuten entfernt, die neu errichtete **Park & Ride-Anlage** sorgt für zusätzlichen Komfort.
- Von hier aus sind Sie in wenigen Minuten in **Tulln**, rasch in **Wien** oder im **Tullnerfeld** – perfekt für Pendler und Naturliebhaber zugleich.

## **Weiterführende Informationen**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <5.000m

Bank <5.000m

Post <500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap