

## **Moderne Wohnung in Langenleubarn mit Balkon, Stellplatz & Fußbodenheizung!**



**Objektnummer: 5660/7895**

**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>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,06 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</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>                    | 325.800,00 €                            |

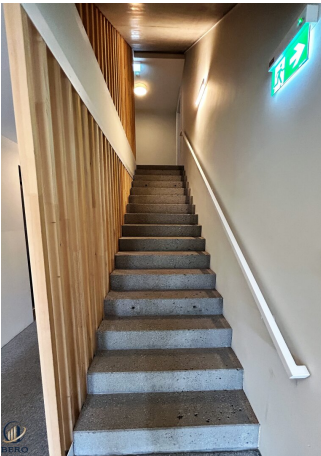
## Ihr Ansprechpartner

### 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 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

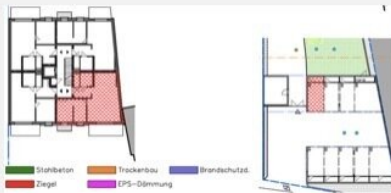






# Wohnung TOP 6 | 1.OG | 70,60 m<sup>2</sup>

REAL UNO  
GMBH



■ Stahlbeton    ■ Trockenbau    ■ Brandschutzd.
   
■ Ziegel    ■ EPS-Dämmung

## MIETAUFSTELLUNG:

| Netto-Miete | Stellplatz | Betriebskosten | Heizkosten | Gesamt exkl. USt. | Gesetzliche USt. gesamt | GESAMT MIETE inkl. USt. |
|-------------|------------|----------------|------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| € 1.040,85  | € 80,00    | € 300,11       | € 75,00    | € 1.495,96        | € 157,10                | <u>€ 1.653,06</u>       |

## TOP06

|     |               |                           |
|-----|---------------|---------------------------|
| OG1 | Eingang       | 5,22m <sup>2</sup>        |
| OG1 | WC            | 1,95m <sup>2</sup>        |
| OG1 | DU-Bad        | 4,96m <sup>2</sup>        |
| OG1 | Masterbedroom | 18,77m <sup>2</sup>       |
| OG1 | Wohness-Küche | 39,70m <sup>2</sup>       |
|     |               | <b>70,60m<sup>2</sup></b> |
| OG1 | Balkon        | 11,24m <sup>2</sup>       |
| EG  | Kellerabteil  | 2,61m <sup>2</sup>        |

## GESAMTMIETE:

€ 1.653,06

## KAUTION:

€ 6.869,63

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Langenleobarn-Oberaigen, Niederösterreich! Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit 70,60 m<sup>2</sup> bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer attraktiven Lage.

Genießen Sie die harmonische Verbindung von Funktionalität und Behaglichkeit: Ein großzügiger Wohnbereich mit offener Wohnküche lädt zum Entspannen und gemeinsamen Kochen ein. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Wohnambiente, während die Fußbodenheizung auch an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Besonders hervorzuheben ist der eigene Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien, ob zum Frühstück, Lesen oder für gesellige Abende mit Freunden. Ein Stellplatz direkt am Haus macht das Parken komfortabel und stressfrei.

Die moderne Dusche und die effiziente Luftwärmepumpe unterstreichen die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung.

Die Lage könnte nicht besser sein: Mit Bus, Bahnhof und Flughafen in unmittelbarer Nähe sind Sie ideal an das Verkehrsnetz angebunden – egal ob Pendeln oder Freizeit. Zudem finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei in der nahen Umgebung. So wird der Alltag angenehm und unkompliziert.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die Wert auf eine moderne, gut ausgestattete Wohnung in einer lebenswerten und verkehrsgünstigen Lage legen.

Für weitere Informationen zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute unter **0660/157 50 54**.

**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.**

**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