

**Traumhaftes Zuhause zum Wohlfühlen in Langenlebarn -  
100m<sup>2</sup>, Garten, Terrasse, Top-Ausstattung - Nur 399.000,00  
€!**



**Objektnummer: 7576/63**

**Eine Immobilie von MIG – Monolog Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3425 Langenlebarn-Oberaigen
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	282,24 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## 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.

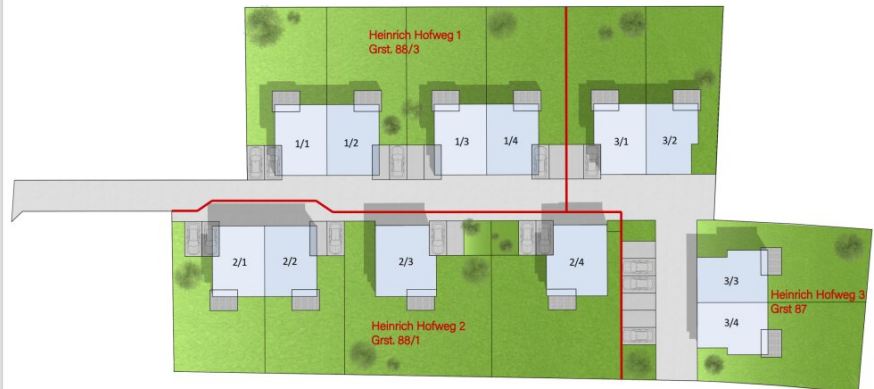




## VERKAUFSPLAN

3425 Langenlebar  
Heinrich Hofweg 1-3

Top	WNFL	Garten	Eigengr.
Top 2/1	100,00m <sup>2</sup>	191,22m <sup>2</sup>	282,24m <sup>2</sup>
Top 2/2	100,00m <sup>2</sup>	155,98m <sup>2</sup>	247,00m <sup>2</sup>
Top 1/1	100,00m <sup>2</sup>	193,58m <sup>2</sup>	284,74m <sup>2</sup>
Top 1/2	100,00m <sup>2</sup>	190,29m <sup>2</sup>	281,31m <sup>2</sup>
Top 2/3	115,25m <sup>2</sup>	343,86m <sup>2</sup>	447,01m <sup>2</sup>
Top 1/3	100,00m <sup>2</sup>	190,17m <sup>2</sup>	281,19m <sup>2</sup>
Top 1/4	100,00m <sup>2</sup>	190,03m <sup>2</sup>	281,05m <sup>2</sup>
Top 2/4	115,25m <sup>2</sup>	293,47m <sup>2</sup>	396,62m <sup>2</sup>
Top 3/1	100,00m <sup>2</sup>	189,88m <sup>2</sup>	280,90m <sup>2</sup>
Top 3/2	100,00m <sup>2</sup>	189,51m <sup>2</sup>	280,53m <sup>2</sup>
Top 3/3	100,00m <sup>2</sup>	213,99m <sup>2</sup>	317,51m <sup>2</sup>
Top 3/4	100,00m <sup>2</sup>	220,06m <sup>2</sup>	323,79m <sup>2</sup>



## VERKAUFSPLAN

**3425 Langenlebern**      **2/2**  
**Heinrich Hofweg**      **100,00 m<sup>2</sup>**

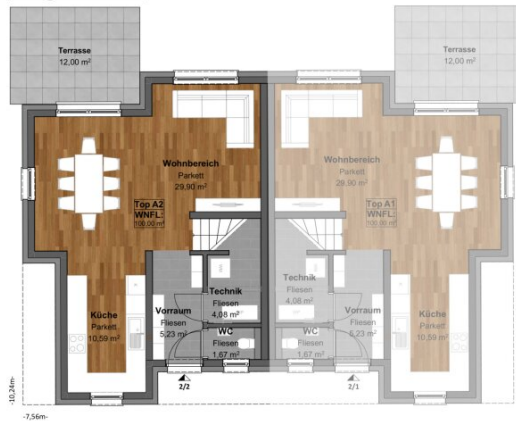
Vorraum	5,23m <sup>2</sup>
Wohnbereich	29,90m <sup>2</sup>
Küche	10,59m <sup>2</sup>
Technik	4,08m <sup>2</sup>
WC 1	1,67m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	51,47m <sup>2</sup>

Zimmer 1	12,11m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,04m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,36m <sup>2</sup>
Bad und WC	8,10 m <sup>2</sup>
Verteiler	3,92m <sup>2</sup>
Obergeschoss	48,53m <sup>2</sup>

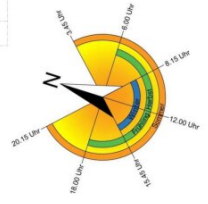
Wohnnutzfläche:	100,00m <sup>2</sup>
Terrasse:	12,00m <sup>2</sup>
Garten:	155,98m <sup>2</sup>
Grundstück:	247,00m <sup>2</sup>



### Erdgeschoss:



### Obergeschoss:



## Verkaufspreisliste

3425 Langenlebar – Heinrich Hof Weg

	Wohnnutzfläche. Haus	Eigengrund Haus, Garten, Stellplatz	Gesamtgrund Eigengrund und Allgem. Flächen	Verkaufspreis ohne Stellplatz
<b>TOP DH 2/1</b>	100 m <sup>2</sup>	261,96 m <sup>2</sup>	299,00 m <sup>2</sup>	€ 399.000,00
<b>TOP DH 2/2</b>	115 m <sup>2</sup>	267,28 m <sup>2</sup>	305,05 m <sup>2</sup>	VERKAUFT !
<b>TOP DH 1/1</b>	100 m <sup>2</sup>	284,74 m <sup>2</sup>	378,47 m <sup>2</sup>	Reserviert !
<b>TOP DH 1/2</b>	100 m <sup>2</sup>	281,31 m <sup>2</sup>	373,91 m <sup>2</sup>	Reserviert !
<b>TOP EFH 2/3</b>	115 m <sup>2</sup>	447,01 m <sup>2</sup>	510,18 m <sup>2</sup>	VERKAUFT !
<b>TOP DH 1/3</b>	100 m <sup>2</sup>	281,19 m <sup>2</sup>	373,75 m <sup>2</sup>	Reserviert !
<b>TOP DH 1/4</b>	100 m <sup>2</sup>	281,05 m <sup>2</sup>	373,56 m <sup>2</sup>	Reserviert !
<b>TOP EFH 2/4</b>	115 m <sup>2</sup>	396,62 m <sup>2</sup>	452,67 m <sup>2</sup>	Reserviert !
<b>TOP DH 3/11</b>	100 m <sup>2</sup>	280,90 m <sup>2</sup>	350,22 m <sup>2</sup>	€ 414.000,00
<b>TOP DH 3/2</b>	100 m <sup>2</sup>	280,53 m <sup>2</sup>	349,76 m <sup>2</sup>	€ 399.000,00
<b>TOP DH 3/3</b>	100 m <sup>2</sup>	317,51 m <sup>2</sup>	395,86 m <sup>2</sup>	Reserviert!
<b>TOP DH 3/4</b>	100 m <sup>2</sup>	323,79 m <sup>2</sup>	403,69 m <sup>2</sup>	Reserviert !

### Zusätzliche Kosten

Je verpflichtender Stellplatz	€ 3.500,00
Anschlussgebühren für Kanal/Wasser/Strom	ca. € 5.000,00
Aufschließungsabgabe anteilig	im Kaufpreis inkludiert
Wohnbauförderungspaket	auf Anfrage

### Kaufnebenkosten

Kaufvertragserrichtung inkl. treuhändischer Abwicklung	€ 6.600,00
Beglaubigung Notar	ca. € 500,00
Spesen Treuhandkonto	ca. € 500,00
3,5 % Grunderwerbsteuer	
1,1 % Eintragungsgebühr	
Der Verkauf erfolgt direkt vom Bauträger, daher ist keine Maklerprovision fällig	

DialogHaus Mal2Bau GmbH 

+43 (0) 2242/ 20 40 6 | office@dialoghaus.at | www.dialoghaus.at

**Standort NÖ/Wien**

3423, St.Andrä-Wörtern  
Tullnerstraße 20/1

**Rechnungsadresse**

4271, St.Oswald bei Freistadt  
Kirchenwiese 32

## Objektbeschreibung

Wir haben zu bauen begonnen, der erste Rohbau wächst, weitere folgen ..... Entscheiden sie sich rasch, nur mehr wenige sind vorhanden ...

Unter dem Titel "**DaHeim**" in **Lale** (Langenlebarn), entsteht dieses Projekt im Ortskern von Langenlebarn. Die Nähe zur Bahn und die absolute Ruhelage zeichnen dieses Grundstück aus.

"**IHR DaHeim**" wird modern geplant, von unserem exklusiven Partner **DialogHaus** in Ziegelmassivbauweise errichtet und mit hochwertigen Materealien ausgestattet. Eine Wärmepumpe und eine Fussbodenheizung sorgen für wohlige Wärme und auch für warmes Wasser. Mit ein bisschen Mehraufwand (bessere Dämmung, PV Anlage) kann ihr Haus wohnbauförderungsfähig gemacht werden.

Eine harmonische Architektur, helle, lichtdurchflutete Räume, eine Terrasse und ein Eigengarten, machen diese Häuser zu "**IHREM DaHeim**". Zwei Autoabstellplätze runden das Angebot ab.

IHR DaHeim wird provisionsfrei, direkt vom Bauträger verkauft!

*Langenlebarn, eine Gemeinde mitten im Tullnerfeld, ideal für junge Familien. Die gute Bahnverbindung, Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs machen diese Gemeinde lebenswert.*

Planen sie mit, damit sie dieses Haus zu "**IHREM DaHeim**" machen können,

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m



Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Geldautomat <5.000m

Bank <5.000m

Post <500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap