



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3425 Langenlebarn-Oberaigen
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

T +43 1 810 07 33  
H +43 699 11 608 706  
F +43 1 810 07 33 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















# Objektbeschreibung

++Baubewilligtes Projekt inkl. Planung & Grundstück für 6 Doppelhaushälften + 2.608m<sup>2</sup> großes Grundstück ++

Langenlebarn ist ein Ort im Tullnerfeld an der Donau in Niederösterreich. Er besteht aus zwei Dörfern, Oberaigen und Unteraigen, die jeweils Ortschaften und Katastralgemeinden der Stadtgemeinde Tulln an der Donau im Bezirk Tulln sind.

## PROJEKT

Baubewilligtes Projekt inkl. Planung & Grundstück für 6 Doppelhaushälften, insgesamt 9 Stellplätze mit zwei Zufahrtsstraßen

Die Doppelhaushälften werden auf drei Ebenen geplant (EG, OG, DG ohne Keller)  
Raumaufteilung laut Einreichplan mit insgesamt 5 Zimmern pro Doppelhaus mit jeweils 2 Bädern und 3 Toiletten

Beiliegend finden Sie die Einreichpläne und den rechtskräftigen Baubescheid von 25.11.2022 in 3425 Langenlebarn-Oberaigen, Tullnerstrasse 111.

Die gesamte Gartenfläche beträgt 2608 m<sup>2</sup> und ist folgendermaßen aufgeteilt:

WNFL Terrasse Balkon Garten Garten

Doppelhaush. Top 1.1 143,55m<sup>2</sup> 12,97m<sup>2</sup> 13,12m<sup>2</sup> 21,19m<sup>2</sup> 126m<sup>2</sup>

Doppelhaush. Top 1.2 146,66m<sup>2</sup> 13,58m<sup>2</sup> 13,92m<sup>2</sup> 22,06m<sup>2</sup> 126m<sup>2</sup>

Doppelhaush. Top 2.1 130,68m<sup>2</sup> 20,88m<sup>2</sup> 09,03m<sup>2</sup> 204,75m<sup>2</sup>

Doppelhaush. Top 2.2 131,89m<sup>2</sup> 21,03m<sup>2</sup> 05,40m<sup>2</sup> 228,26m<sup>2</sup>

Doppelhaush. Top a/1 143,71m<sup>2</sup> 14,92m<sup>2</sup> ----- 22,31m<sup>2</sup> 126m<sup>2</sup>

Doppelhaush. Top a/2 136,35m<sup>2</sup> 11,66m<sup>2</sup> 9,00m<sup>2</sup> 14,07m<sup>2</sup> 126m<sup>2</sup>

---

gesamt 832,84m<sup>2</sup> 95,04m<sup>2</sup> 50,47m<sup>2</sup> 512,64m<sup>2</sup> 504m<sup>2</sup>

Grundfläche: 2608m<sup>2</sup>

-WNFL: 832,84 m<sup>2</sup>

-Terrasse+Balkon: 145,51 m<sup>2</sup>

gesamter Garten: 1.016,64m<sup>2</sup>

## INFRASTRUKTUR:

-Nur 2 km von der Messe Stadt Tulln entfernt! -

-Schnellbahn Verbindung nach Wien, Bahnhof ca. 1,5 km entfernt vom Grundstück!

- Schnellstraße(Krems) Anschluss an die Autobahn A22.-
- Radstrecke Passau/Wien/Bratislava

Die Liegenschaft besitzt über die Oberfeldstraße eine zweite Zufahrt und damit weitere Optionen.

- Abbruch ist genehmigt
- Gas (an der Grundstücksgrenze)
- Wasser (wahlweise Anschluss an öffentliche Wasserleitung)
- Wasser- und Kanalanschluss bereits am Grundstück

Haubenlokal Floh Gastwirt in der Nähe  
Supermarkt 1500m  
Bäckerei 2000m  
Einkaufszentrum 6500m  
Post 1000m  
Arzt 1500m  
Krankenhaus 5500m  
Apotheke 5500m

Autobahnanschluss 5000m  
Bahnhof 1500m  
Flughafen 2500m  
Schule 2000m

Kaufpreis: € 799.000,-  
Kaufnebenkosten:  
3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.  
?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Benes unter +4369911608706 ,  
office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Ansprechpartner: Frau Benes  
Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1  
Telefon: +43/1/81 00 733  
Email: office@direktfinanzimmo.at  
Mobil: +4369911608706  
Fax: +43/1/81 00 733 DW 24  
Web: www.direktfinanzimmo.at



Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap