



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 216912

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 398000€

Straße:

3442 Langenschönbichl

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Thomas Nöldner

Tel: +43 660 37 37 965

noeldner@kokron-immobilien.at

Wohnfläche: 162.2m²

Nutzfläche: 243.3m²

Grundfläche: 560m²

**Mitten im Grünen und doch in der Gemeinschaft -
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, mit Freifläche,
Pool und Raum für Ihre Ideen.**



Mitten im Grünen und doch in der Gemeinschaft - Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, mit Freifläche, Pool und Raum für Ihre Ideen.

Diese Immobilie ermöglicht Ihnen viele Möglichkeiten und Arten des Wohnens und der Nutzung. Entweder Sie bewohnen die Immobilie, wie derzeit genutzt, als ein Zwei-Generationen-Haushalt auf zwei Etagen oder Sie verwandeln die Immobilie wieder in ein geräumiges Haus für eine große

Familie. Ebenfalls könnte diese Immobilie im Erdgeschoss als Büro, Atelier oder Studio genutzt werden, wobei im 1. Stock weiter ruhig und komfortabel gewohnt werden kann.

Die Liegenschaft besteht aus einem rechteckigem und gut geschnittenem Grundstück mit einer Fläche von ca. 560 m². Die bebaute Fläche beläuft sich auf 177 m², somit verbleibt Ihnen als reine Gartenfläche ca. 383 m², zu Ihrer freien Gestaltung.

Das 1928 erbaute Haus wurde im Jahre 1962 um ein Stockwerk erweitert. Somit entstanden zahlreiche Räumlichkeiten, zur Entfaltung Ihrer persönlichen Raumbedürfnisse. Der grosszügige Garten mit einem herrlichen Pool, bietet Platz für Grillabende mit der Familie und Freunden, Trampolinbereich für Ihre Kinder und diverse Stauden und Beetanlagen. Eine vollausgestattete Sommerküche ist bereits vorhanden und lädt zum kochen ein. Der bereits vorhandene Geräteraum ist ideal, um Werkzeug, Rasenmäher & Co zu verstauen.

Von der Straße gelangen Sie über einen überdachten Autoabstellplatz, wo sich auch die Einfahrt in die Garage befindet, in einen lichten und überdachten Eingangsbereich vor dem Haus. Von Hier gelangen Sie in den Vorraum des Hauses, in einen Teil des Hauskellers und in den Garten.

Vom Vorraum des Hauses gelangen Sie in die weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses.

Räumlichkeiten:

Erdgeschoss Wohnfläche ca. 83 m²

Vorraum ca. 9,0 m²

Gang ca. 7,0 m²

Wohnraum ca. 19,0 m²

Wohnküche ca. 19,0 m²

Zimmer 1 ca. 13,0 m²

Zimmer 2 ca. 10,0 m²

Duschbad ca. 4,8 m²

Abstellraum ca. 1,0 m²

Über die zentrale und geradläufige Holzstiege gelangen Sie in das Obergeschoss.

Obergeschoss Wohnfläche ca. 79 m²

Gang ca. 10,0 m²

Wohnraum ca. 19,0 m²

Wohnküche ca. 28,5 m²

Zimmer 1 ca. 19,0 m²

Wannenbad ca. 5,8 m²

Terrasse ca. 10,0 m²

Ein ca. 80 m² großer Keller bietet mit einzelnen Räumlichkeiten viel Stauraum für Ihr Hab und Gut. Die Lage bietet Ihnen absolute Ruhe und Naturnähe. In einer ruhigen Einfamilienhaus Siedlung mit grünen Gärten wachsen ihre Kinder stressfrei auf. Ihr neues Zuhause liegt wenige Minuten von Tulln und vom Tullnerfelder Bahnhof entfernt. Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in Tulln oder in den nahegelegenen Ortschaften. Für die Naherholung genießen Sie die angrenzenden Donauauen.

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

Eckdaten

Grundfläche: 560m²

Wohnfläche: 162.2m²

Nutzfläche: 243.3m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerng: Gas,

hwbwert: 240m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 3.42m²

fgeeklasse: Fm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 398000€

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nöldner

Tel.: +43 660 37 37 965

E-Mail: noeldner@kokron-immobilien.at