

Attraktive Altbau-Gartenwohnung mitten im Zentrum von Neulengbach



Terrasse mit Blick zur Burg Neulengbach

Objektnummer: 94700

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Neulengbach
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	122,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,86
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	279,81 €
Heizkosten:	150,39 €
Sonstige Kosten:	111,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

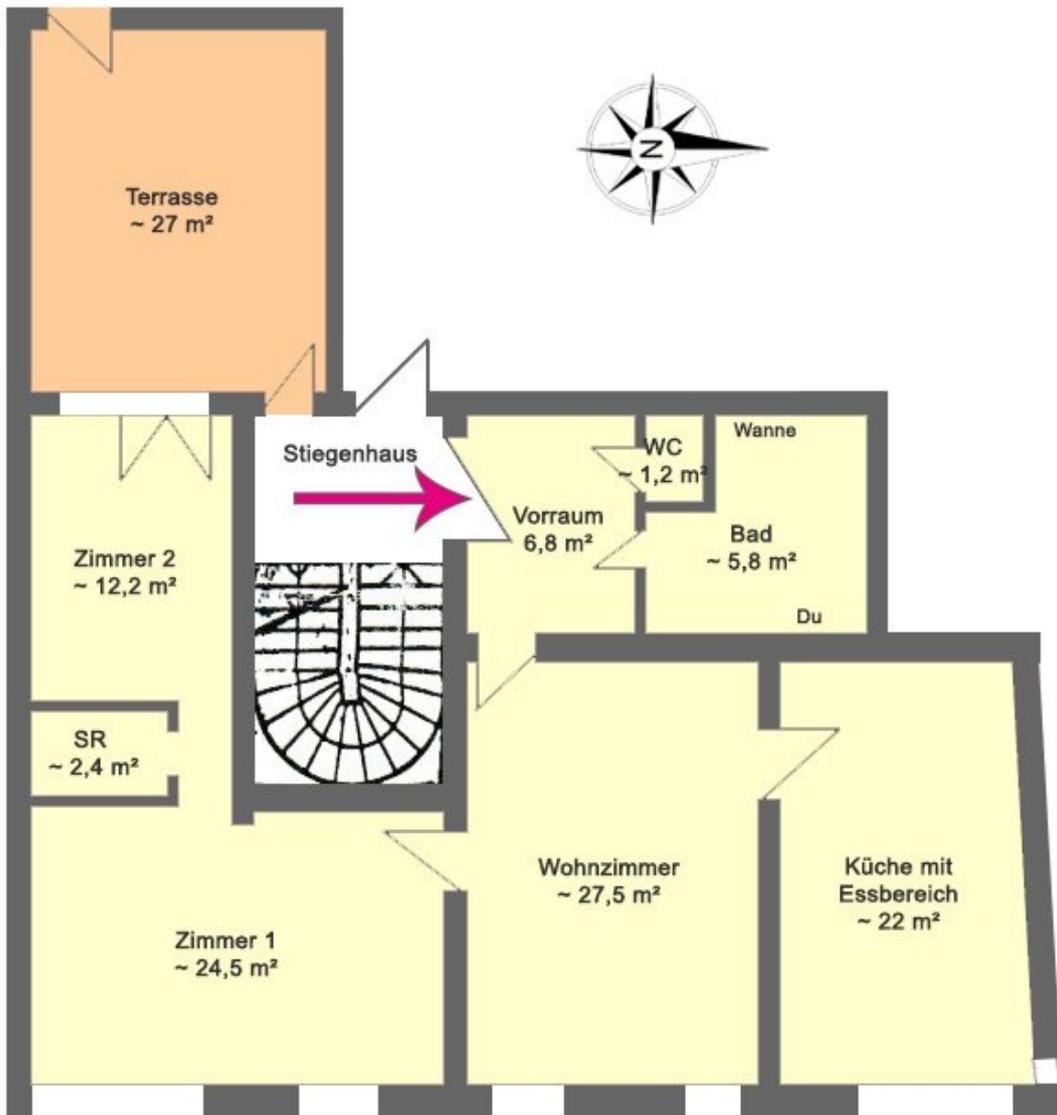








Ausgang zum Garten



Objektbeschreibung

Die gepflegte Altbauwohnung mit Eigengarten befindet sich in zentraler Stadtlage in Neulengbach.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Infrastruktureinrichtungen wie Gastronomiebetriebe, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Banken liegen in unmittelbarer Gegend.

Vom Bahnhof Neulengbach Stadt, gibt es Zugverbindungen Richtung St. Pölten, Amstetten und Wien Westbahnhof. Die Autobahnzubringer auf die A1 sowohl in St. Christophen als auch in Altengbach erreicht man nach ca. 7 km, nach Wien Auhof benötigt man mit dem Auto etwa 26 Minuten, nach St. Pölten etwa 20 Minuten.

Die äußerst attraktive Wohnung liegt im 1. Stock eines 2-stöckigen, familiären um die Jahrhundertwende errichteten Hauses. Die letzte umfangreiche Sanierung erfolgte ca. 1994. Die Altbauwohnung selbst wurde laufend saniert und verfügt über den typischen Charme der Gründerzeit wie die hohen Räume oder die gut erhaltenen Holzinneuren. Es fehlt aber nicht an den "modernen" Annehmlichkeiten wie der zeitgemäßen Fernwärme-Heizung, einem Schwedenofen, 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Innenjalousien, Kabel-TV oder Internet.

Die ost-westlich ausgerichtete Wohnung unterteilt sich in Vorraum mit Garderobe, Bad mit Wanne und Dusche, Küche mit Markengeräten und Essbereich, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und Schrankraum.

Ess-, Wohn- und ein Schlafzimmer sind gegen Osten ausgerichtet, vom zweiten, westlich ausgerichteten Schlafzimmer gelangt man auf die großzügige Terrasse und weiter in den Garten.

Ein Kellerabteil sowie ein praktischer Abstellraum unter der Terrasse komplettiert das Angebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap