

## 3-Zimmer Wohnung mit großzügigem Balkon



Objektnummer: 8164/2037

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langenloiser Straße 15
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3552 Lengenfeld
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	1.259,84 €
Kaltmiete (netto)	944,25 €
Kaltmiete	1.142,28 €
Betriebskosten:	198,03 €
USt.:	117,56 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Hieke**



**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)









## Objektbeschreibung

Im Ortskern von Lengenfeld entsteht ein großzügiges Neubauprojekt mit 10 Wohnungen im Erstbezug.

Die Wohnungsgrößen belaufen sich von ca. 42m<sup>2</sup> bis 98m<sup>2</sup> (2-4 Zimmer), jede Wohnung verfügt über einen Außenbereich (Garten, Balkon oder Terrasse). Auf dem Grundstück werden überdies ein Kinderspielplatz sowie 19 KFZ-Stellplätze (teilweise überdacht) für die Bewohner zur Verfügung stehen.

Die beigefügten Fotos sind beispielhafte Visualisierungen und können von der Realität abweichen.

- Beheizung mit modernster Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Warmwasser mittels Elektrospeicher je Wohnung
- Jede Wohnung hat eine Deckenkühlung (über die Wärmepumpe versorgt) zur Kühlfunktion im Sommer
- Modernste 3-Scheiben verglaste Kunststoff-Alu Fenster der Fa. Josko
- Beinahe alle Fenster mit elektrischen Rollläden oder Raffstores verdunkelbar
- Alle Küchen werden fertig ausgestattet samt Elektrogeräten > Siehe Musterfoto
- Alle Bäder werden hochwertig ausgestattet mit (Je nach Typ) mit Duschwandverglasung bzw. Badewanne, Waschbecken mit Spiegelwaschtisch (Eiche), und E-Handtuchheizkörper
- Innentüren mit lackierten Stahlzargen und Holztürblätter der Fa. Dana

Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2026

**Unverbindliche Vormerkungen** für Wohnungen können bereits jetzt übermittelt werden, Sie werden dann informiert **sobald Besichtigungen möglich sind** (voraussichtlich im Herbst 2025).

Die angeführten Mietpreise stellen lediglich Anhaltspunkte dar und **können noch um 5-10% variieren**.

\*\*\*\*\*

**KUTTENBERGER IMMOBILIEN** - die Spezialisten für **Wohnimmobilien & Zinshäuser** - ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!** (\*von *Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung*)

Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- Wieviel ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immobilie-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

\*\*\*\*\*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <5.950m  
Klinik <6.750m  
Krankenhaus <6.775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <325m  
Universität <6.550m  
Höhere Schule <7.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <475m  
Bäckerei <1.700m  
Einkaufszentrum <6.300m

### **Sonstige**

Geldautomat <50m  
Bank <50m  
Post <2.575m  
Polizei <6.675m

### **Verkehr**

Bus <25m  
Bahnhof <6.725m  
Autobahnanschluss <6.400m  
Flughafen <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap