

## 3-Zimmer Wohnung mit großzügigem Balkon



**Objektnummer: 8164/2037**

**Eine Immobilie von Kuttenger 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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m² * 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**



This image shows the interior of a modern living room. The room has a large window with white curtains, a light-colored sofa, and a wooden coffee table. There is a large bookshelf on the left side of the room. In the foreground, there is a large graphic of a newspaper clipping titled "Online Sofort-Bewertung" from KUTTENBERGER Immobilien. The clipping includes the text "Wieviel ist meine Immobilie wert?" and "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 Kinderspielfeld 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 **Immo-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 Doppelmaklers – 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