

3-Zimmer Wohnung mit Garten & Terrasse



Objektnummer: 8164/2036

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langenloiser Straße 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3552 Lengenfeld
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	39,31 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	1.305,95 €
Kaltmiete (netto)	985,77 €
Kaltmiete	1.184,20 €
Betriebskosten:	198,43 €
USt.:	121,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Hieke









Objektbeschreibung

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

Die Wohnungsgrößen belaufen sich von ca. 42m² bis 98m² (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 IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025 und TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf 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 <3.600m

Flughafen <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap