Neubau & Erstbezug: 3-Zimmer Wohnung mit geräumigen Balkon und TOP Ausstattung



Offener und heller Wohnbereich

Objektnummer: 8164/2031

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:	82,09 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	1.328,14 €
Kaltmiete (netto)	1.000,40 €
Kaltmiete	1.207,40 €
Betriebskosten:	207,00 €
USt.:	120,74 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Hieke




Wieviel ist meine Immobilie wert?
Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?
Einfamilienhaus
Wohnung
Mehrfamilienhaus
weiter



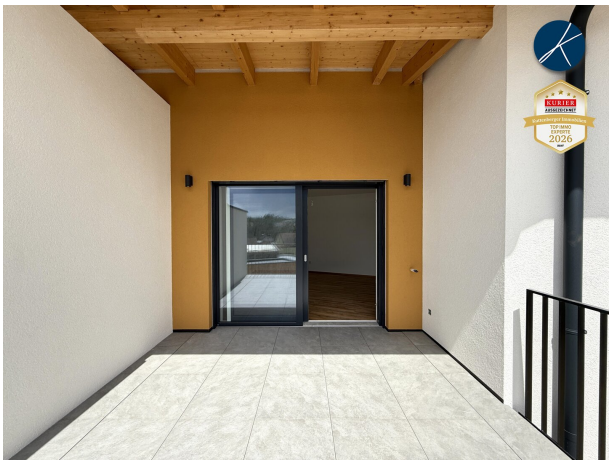












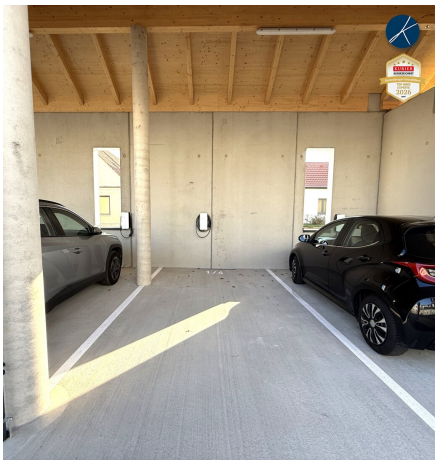

















Top 1.4























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 Kinderspielplatz sowie 19 KFZ-Stellplätze (teilweise überdacht) für die Bewohner errichtet.

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

- Beheizung mit modernster Luft-Wärmepumpe mit Subzähler (Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung)
- Große Gemeinschafts-PV-Anlage samt Batteriespeicher (kommt dem Allgemeinstrom sowie Heizung/Kühlung zu Gute)
- 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

- Einlagerungsraum direkt neben der Wohnung
- Gemeinschafts SAT-Anlage mit Anschlüssen in Wohn- und Schlafzimmern
- Glasfaser (Internet) vorbereitet, inkl. LAN-Verkabelung in alle Zimmer

AB SOFORT BEZIEHBAR!

Die angeführten Mietpreise verstehen sich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Energiekosten sind mit dem jeweiligen Anbieter direkt zu verrechnen.

Ein Parkplatz unter dem Carport (inkl. Wallbox) um monatlich € 60,- ist obligatorisch mit jeder Wohnung anzumieten. Weitere Parkplätze (nicht überdacht, E-Anschluss vorbereitet) können um € 40,- dazu gemietet werden.

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- - - - Suchagent anlegen - - -
- - - - Verkaufsberatung anfragen - - -
- - - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -
- - - - Immobilie online bewerten - - -
- - - - Email-Newsletter anmelden - - -

KUTTENBERGER IMMO wurde **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)*

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

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