

Exklusives Neubauprojekt: 3-Zimmer Wohnung mit geräumigen Balkon



Wohn-/Essbereich Bsp. EG

Objektnummer: 8164/2031

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

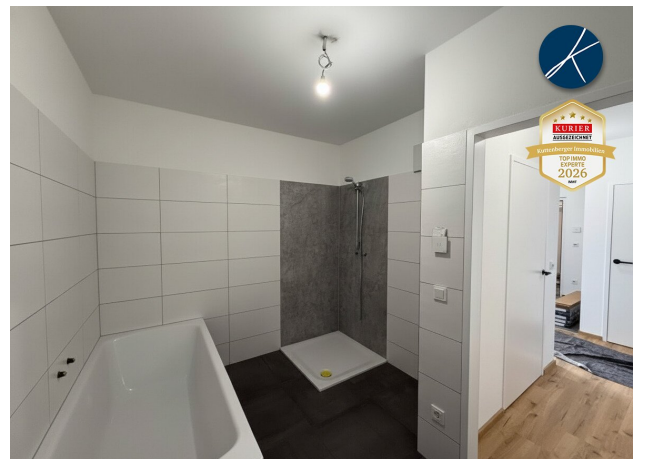
Adresse	Langenloiser Straße 15
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3552 Lengenfeld
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,09 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	1.328,14 €
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











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

Geplante Fertigstellung: Herbst 2026

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.

* * * * *

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