

# Exklusives Neubauprojekt: 4-Zimmer Wohnung mit Garten & Terrasse



Wohn-/Essbereich

**Objektnummer: 8164/2029**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langenloiser Straße 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3552 Lengenfeld
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	59,08 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	1.589,83 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.445,30 €
Betriebskosten:	245,30 €
USt.:	144,53 €
Provisionsangabe:	

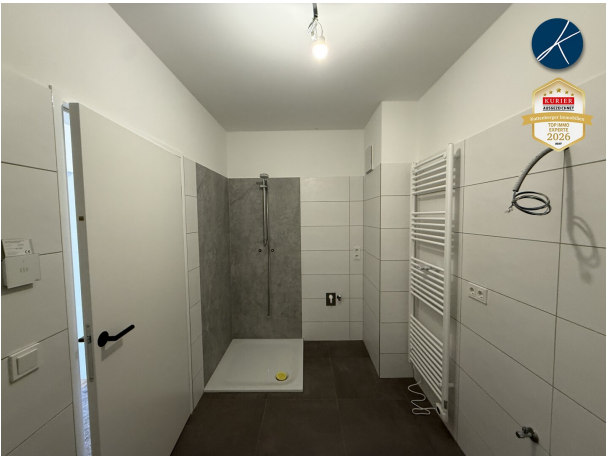
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Maximilian Hieke













# Objektbeschreibung

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

Die Wohnungsgrößen belaufen sich von ca. 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 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](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 <3.600m

Flughafen <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap