

**AKTIONSPREISE BIS 30.06.2026 - belagsfertige
Doppelhäuser nahe Wien inkl. Garagenplätze**



Straßenansicht

Objektnummer: 1858/6536

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Alt Lengbach
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,25 m ²
Nutzfläche:	128,42 m ²
Gesamtfläche:	108,25 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	93,43 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,57 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

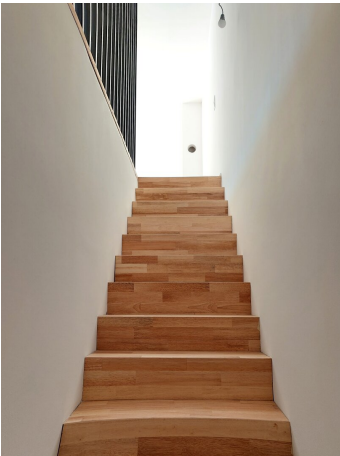


Zuzana Rueff

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien





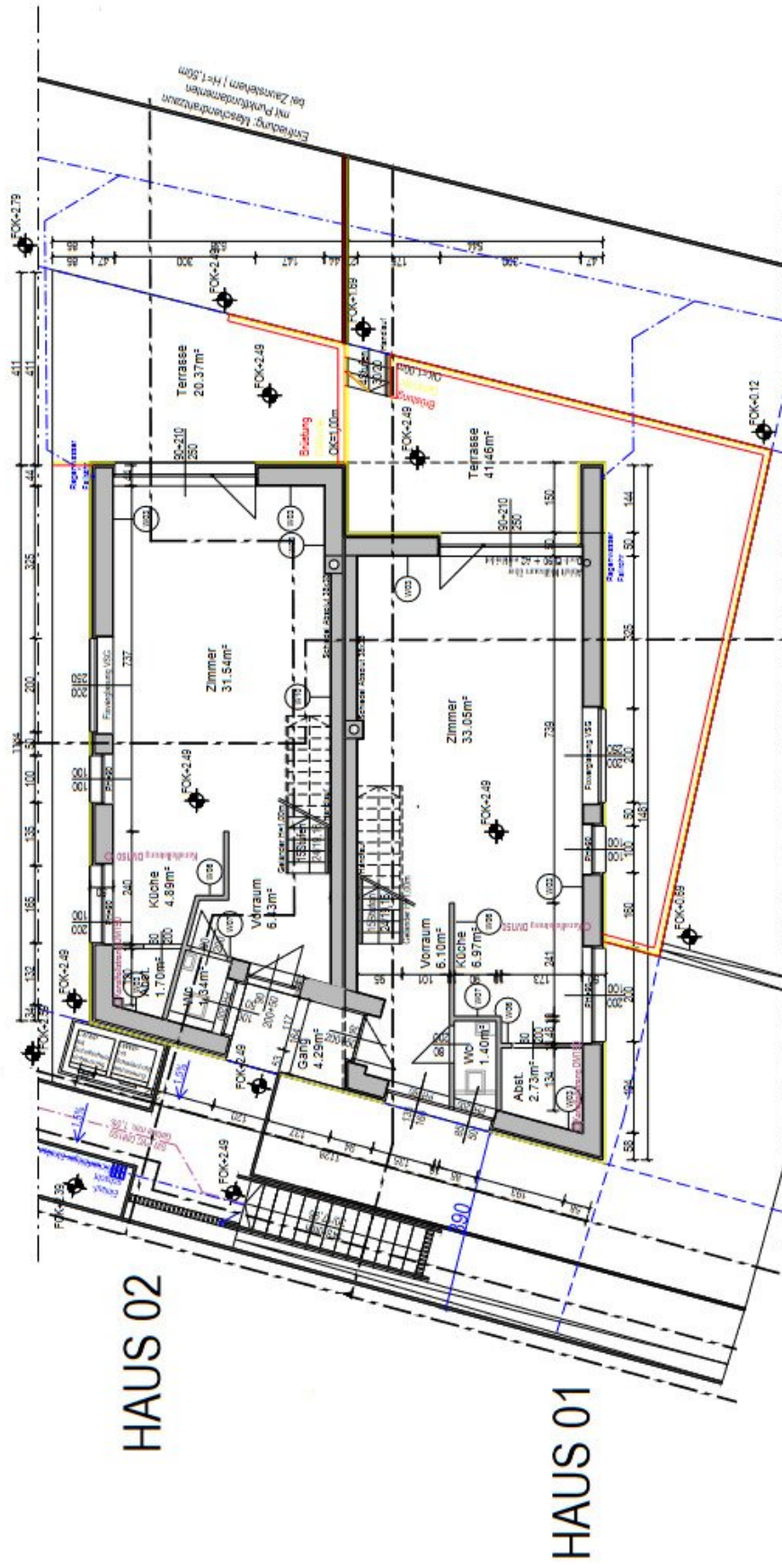




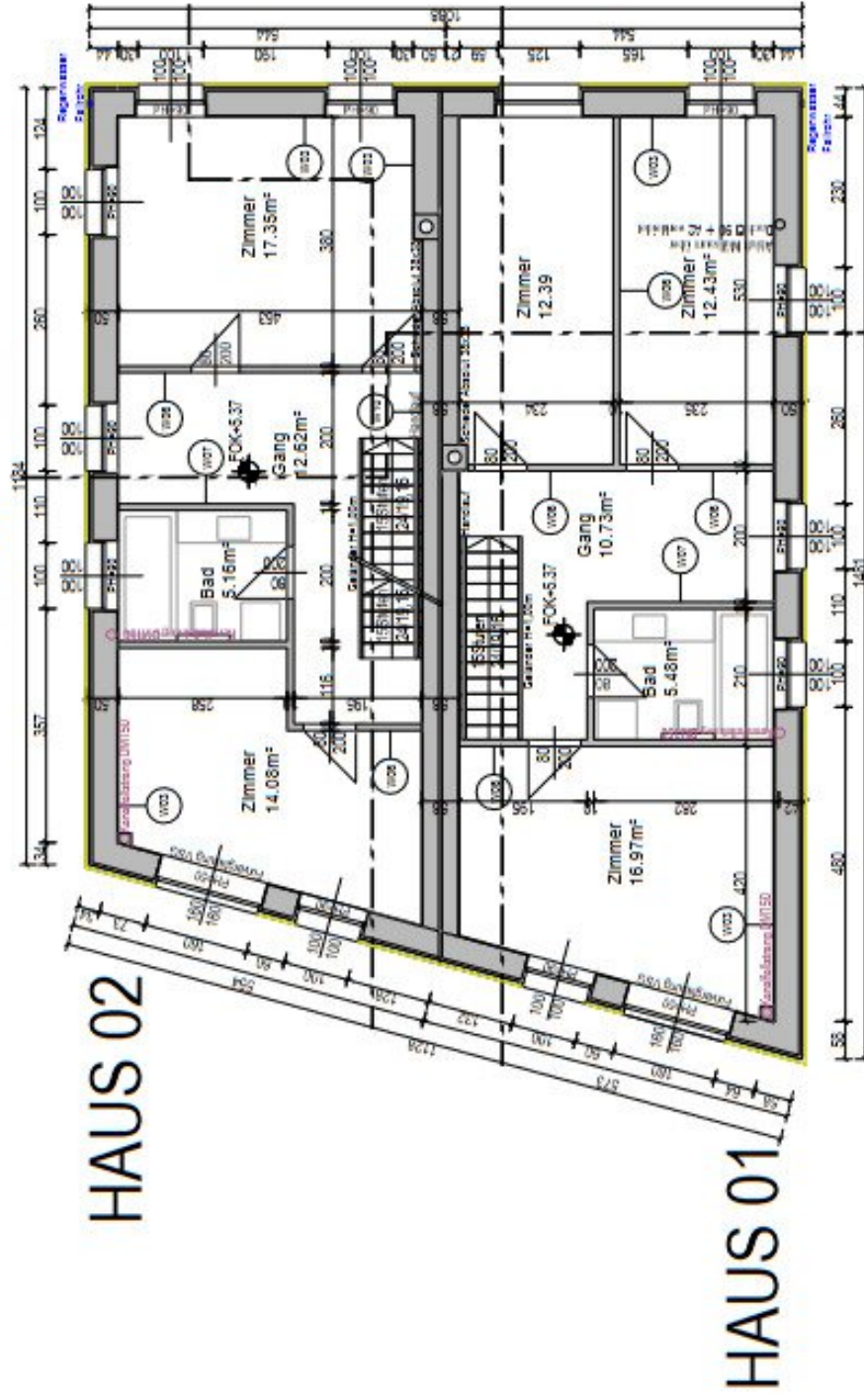




Erdgeschoss



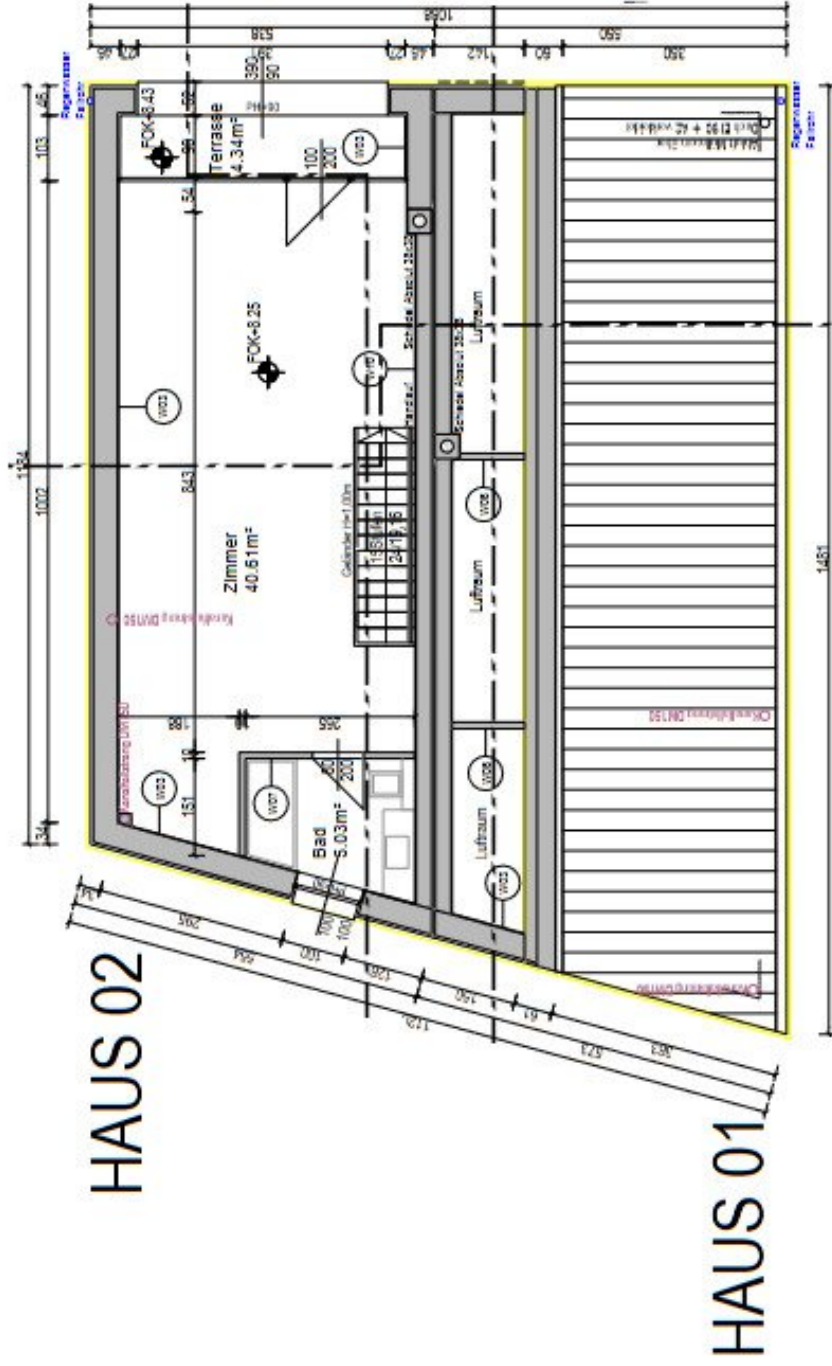
Obergeschoss



HAUS 02

HAUS 01

Dachgeschoss





Objektbeschreibung

8 Doppelhaushälften in Aussichtslage in der Nähe von Wien

Die Häuser 1- 6 befinden sich noch im Bau und werden wunschgemäß belagsfertig bzw. schlüsselfertig zur Verfügung stehen. Der Preis 419.000 € bezieht sich auf Haus 1 - belagsfertig mit 2 Garagenplätzen.

Die Grundrisse der Häuser variieren. Im Exposé finden Sie die Grundrisse der Häuser 1 und 2. Auf Anfrage übermittle ich Ihnen gerne alle Unterlagen zu den Häusern 3-6.

Eckdaten:

- + 8 Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise mit Eigengarten und 2 KFZ - Garagenplätzen pro Objekt
- + Wohnungseigentum in Begründung
- + tragende Wände im KG aus Ortbeton
- + Außenwände EG und OG aus 38 cm starkem Ziegelmauerwerk errichtet
- + Innenwände in Trockenbauweise
- + Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe - Niedrigenergiehaus
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Modernes Raumkonzept
- + Kunststofffenster mit Aluschale, 3-fach isoliert, mit elektrischen Fensterrollläden
- + A1 Telefon-/ Internetanschluss im Vorraum bereits vorbereitet
- + Sonnige Lage/ Aussichtslage
- + sehr gute Verkehrsanbindung nach Wien/ St. Pölten

Lage und Umfeld:

Das Projekt mit 8 Doppelhaushälften befindet sich zwischen Altlenzbach und Eichgraben. Die westliche Ausrichtung der Häuser in Hanglage garantiert vorteilhafte Lichtverhältnisse und einen traumhaften Panoramablick in die umliegende Grünlandschaft.

Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Natur, Freizeit und Infrastruktur. Die ausgezeichnete Anbindung an die wichtigsten Verkehrswege ist ein entscheidender Vorteil für Berufspendler. Wien und St. Pölten sind schnell und bequem erreichbar. Der Bahnhof Eichgraben/Altlenzbach ist nur drei Autominuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen in beiden Städte. Darüber hinaus sorgt die schnelle Anbindung an die Autobahn in Richtung Wien für eine unkomplizierte und rasche Erreichbarkeit der Landeshauptstadt. Die nahe gelegene Bushaltestelle ist ebenfalls ein Pluspunkt für den öffentlichen Verkehr.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen sowohl in Altlenzbach als auch in Eichgraben und Neulenzbach mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte sind gut erreichbar. In der Freizeit laden zahlreiche Wanderwege, Radwege und Ausflugsziele in der Region zu körperlicher Aktivität und Erholung ein.

Projektbeschreibung:

Das Projekt Steinhäusl befindet sich in einer sonnigen Hanglage zwischen den Gemeinden Altlenzbach und Eichgraben. Es wurden 4 Doppelhäuser (8 Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise) jeweils mit 2 KFZ - Garagenplätzen mit Hebeanlage und Eigengärten errichtet. Die helle, sonnige Lage im Grünen und gleichzeitig die hervorragende Verkehrsanbindung durch den naheliegenden Bahnhof sprechen für das neue Bauprojekt.

Die in Ziegelmassiv - Bauweise entstehenden Häuser variieren geringfügig in den Nutzflächengrößen und in den Größen der Eigengärten. Zu den oberen Häusern wird eine Außen-Liftanlage installiert, womit die Objekte trotz der erhöhten Lage problemlos erreicht werden können.

Jedes Haus bietet genügend Platz – vier Räume, von denen drei als Schlafzimmer dienen können. Diese Räume, die mit hochwertigem Parkett ausgelegt sind, sind separat begehbar. Die hellen Badezimmer mit Tageslicht sind im Obergeschoss situiert und bieten genügend Komfort für die ganze Familie. Eine Luft-Wärmepumpe sorgt für eine hocheffiziente Heizung, die Technik befindet sich im eigenen Technikraum im Kellergeschoss.

Die Häuser 3 bis 8 sind vollständig unterkellert, wobei einige Teilbereiche in einigen Häusern als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden können, wodurch noch mehr Platz für Ihre Familie zur Verfügung steht. Im Kellergeschoss befinden sich zwei weitere Kellerräume, die sich ideal

für zusätzliche Lagermöglichkeiten oder als Hobbyraum eignen. Eine der vielen Besonderheiten dieser Immobilie ist die fantastische Aussichtslage, die nicht nur aus der eigenen Terrasse, sondern auch aus den meisten Wohn-Schlafräumen zu genießen ist.

Der große Wohnraum mit offener Küche und großzügigen Verglasungen im Erdgeschoß ermöglichen den direkten Zugang auf die Terrasse und in den anliegenden Garten.

Zusätzlich wurde ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich errichtet.

Die einzelnen Grundstücke sind eingefriedet, die Gartenflächen werden begrünt.

Das moderne, zeitlose Design und die gute Raumaufteilung erfüllen alle Ansprüche des modernen Wohnens.

Verfügbarkeit:

Die Preise, die Grundstücksgrößen und die aktuelle Verfügbarkeit finden Sie auf Seite 6 des Exposés. Für detaillierte Informationen stehe ich Ihnen gerne jederzeit telefonisch zur Verfügung.

Bei näherem Interesse übermitteln wir Ihnen gerne eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Selbstverständlich ist eine Begehung vor Ort nach Vereinbarung eines Besichtigungstermines möglich.

Die im Exposé vorgestellten Visualisierungen enthalten teilweise Ausstattungsmerkmale, die in unserem Leistungsangebot nicht enthalten sind.

Wir weisen darauf hin, dass es sich um eine frei finanzierte Anlage handelt.

Energiedaten:

Energieausweis: liegt vor

HWB: 37,57

HWB Klasse: B

Kaufkonditionen:

Kontaktperson: Zuzana Rueff

Zuzana Rueff Immobilienvermittlung

Sollten Sie noch Fragen zum Projekt haben oder weitere detaillierte Informationen benötigen, können Sie mich gerne per Mail unter rueff@netmakler.at erreichen oder telefonisch unter 0650/4834610 kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MwSt. zu verrechnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap