

**OPEN HOUSE TERMIN am 12.10.2025 in Ollersbach!**



**Objektnummer: 1858/6566**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3061 Neulengbach
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzana Rueff**

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung  
Bergmillergasse 3/3



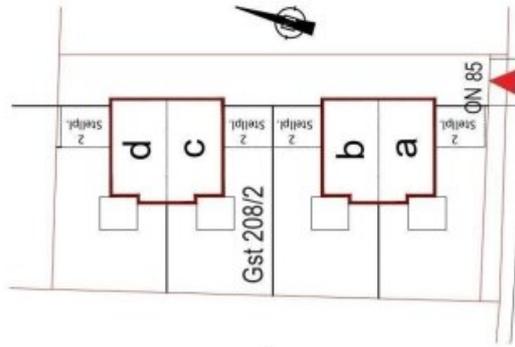
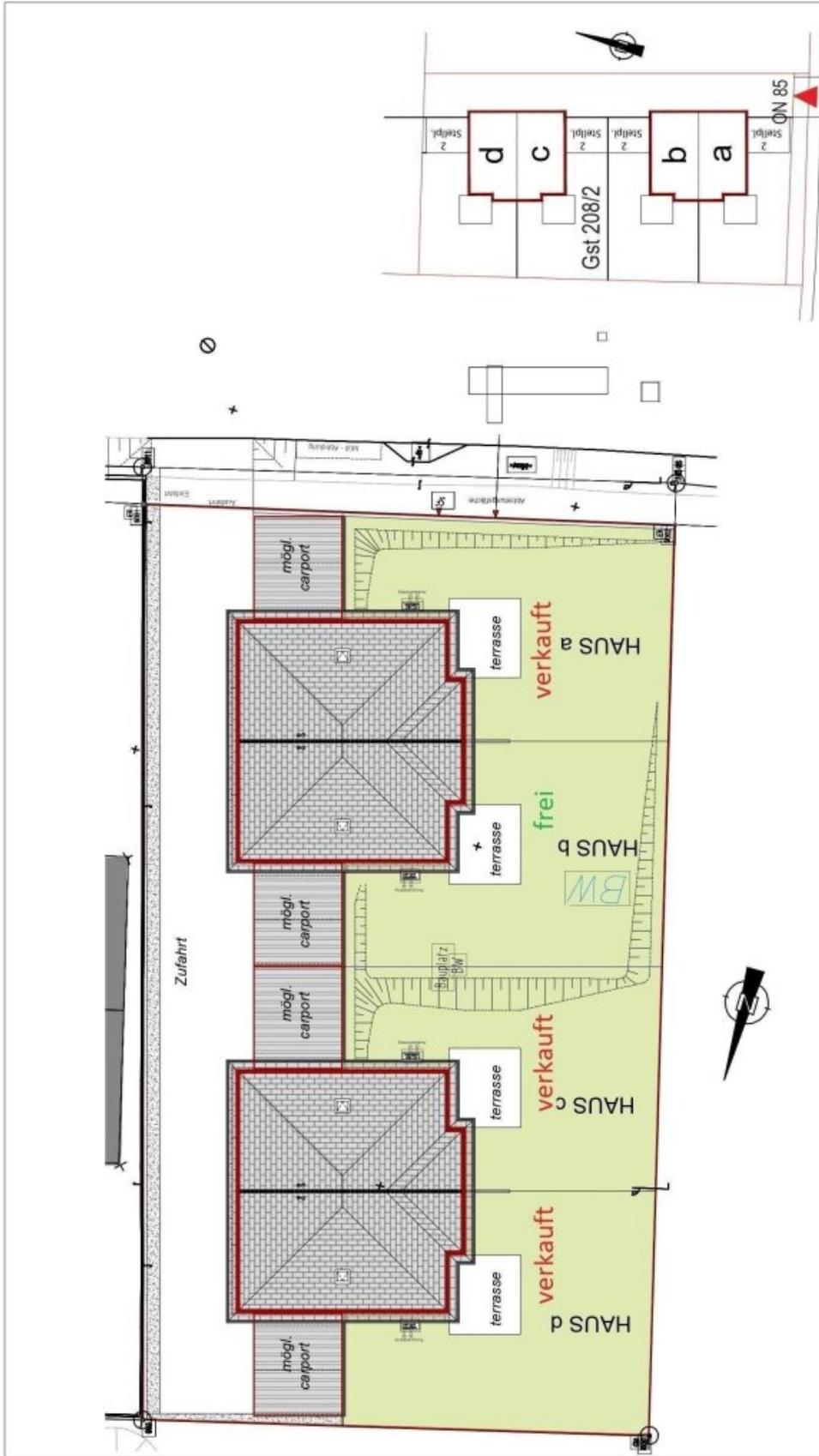




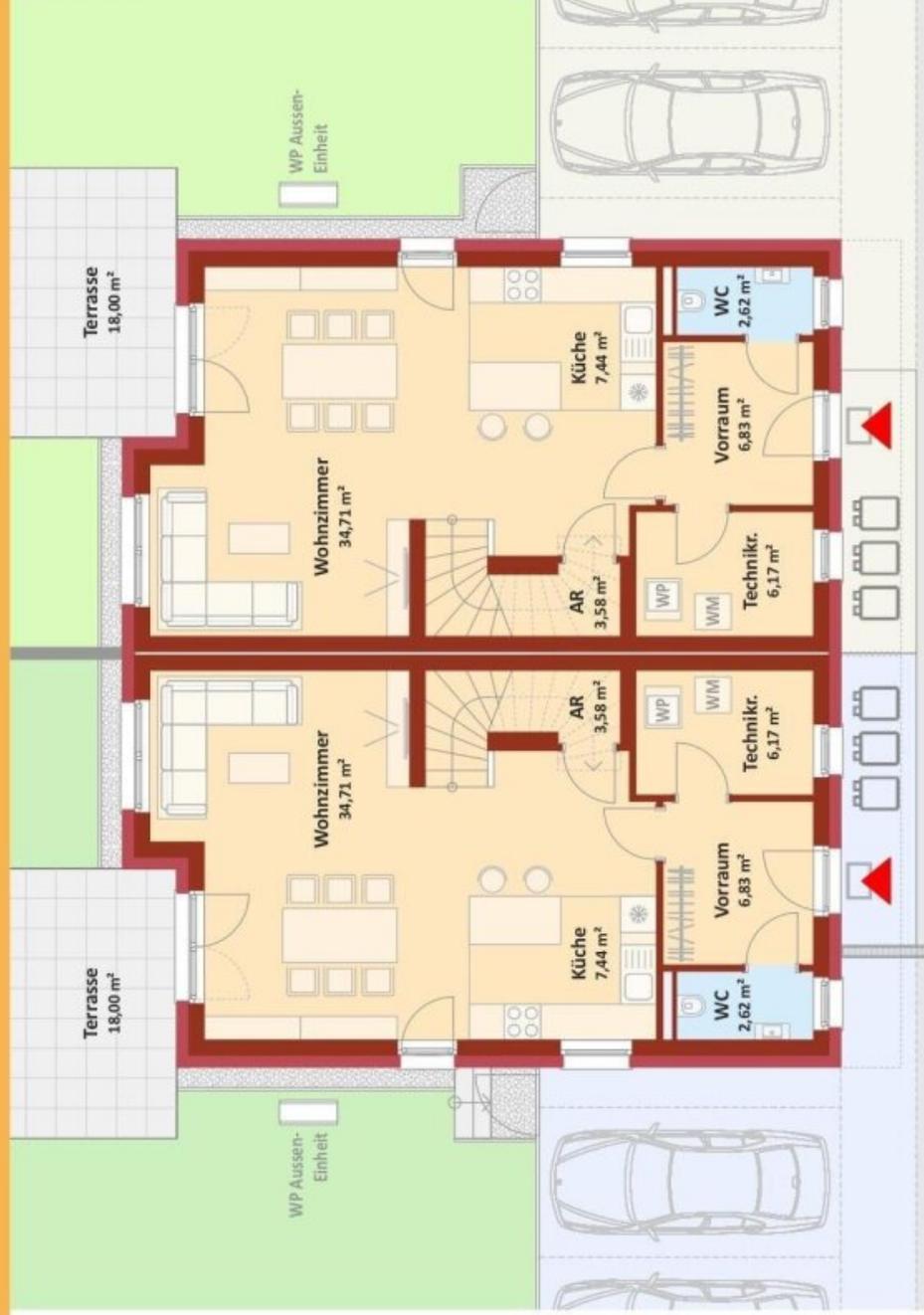








# ERDGESCHOSS



## Nutzflächen:

EG: 61,35m<sup>2</sup>  
 OG: 63,32m<sup>2</sup>  
 ges.: 124,67m<sup>2</sup>  
 (lt. WEG §2, Abs.7)

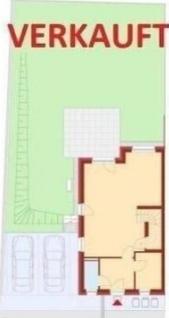
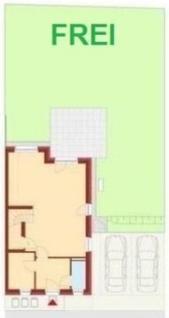
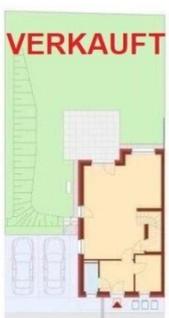
## Nutzflächen:

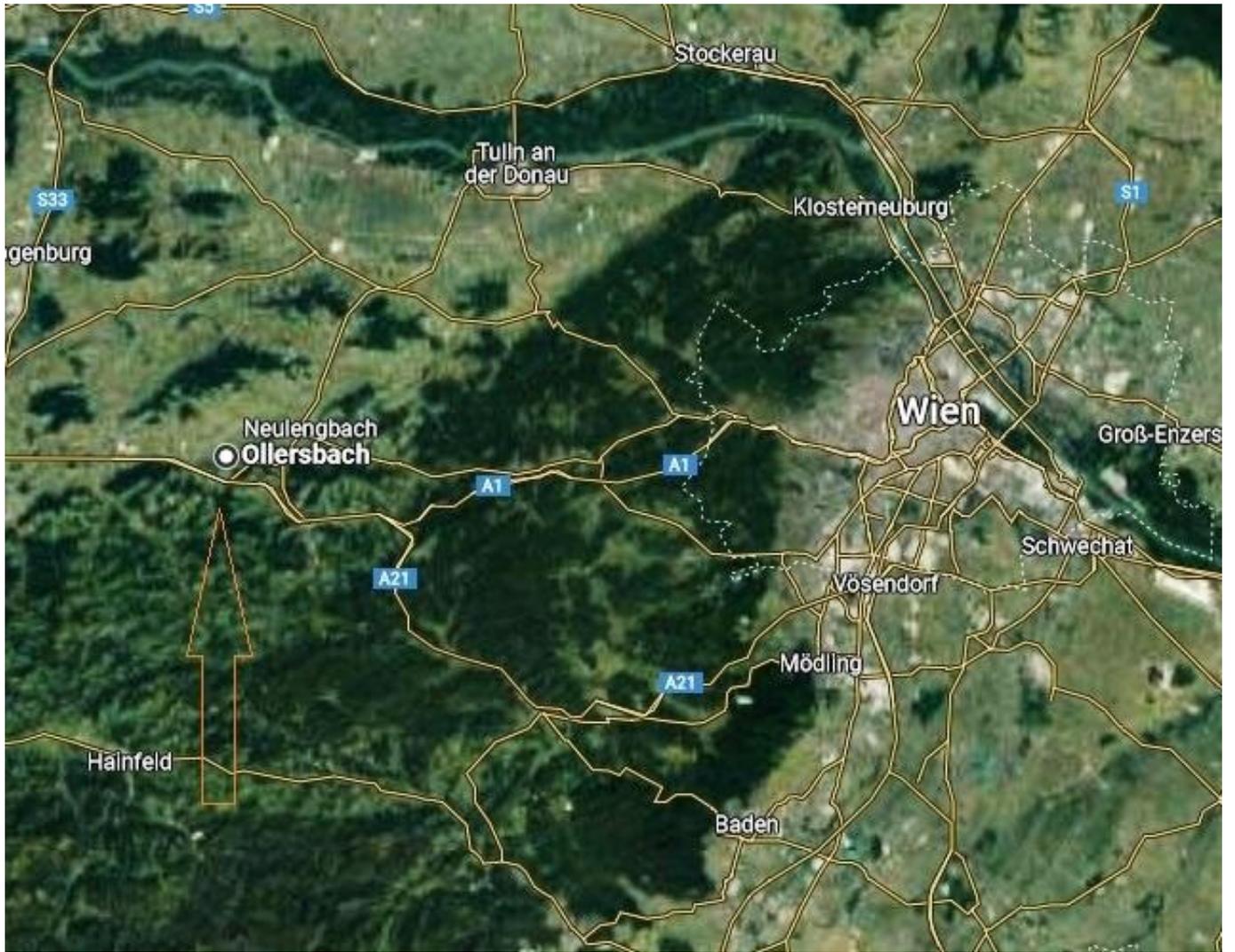
EG: 61,35m<sup>2</sup>  
 OG: 63,32m<sup>2</sup>  
 ges.: 124,67m<sup>2</sup>  
 (lt. WEG §2, Abs.7)

# OBERGESCHOSS



## ECKDATEN:

Haus a			Haus b
<p><b>Flächenangaben:</b> Nutzfläche: 125,62m<sup>2</sup> (Bodenfläche inkl. Treppe) Nutzfläche: 124,67m<sup>2</sup> (lt. WEG §2, Abs.7) Grundstücksanteil: 312,23m<sup>2</sup> (Aufteilung gem. NWGA) Allgemeinfläche: 272,28m<sup>2</sup> (Aufteilung gem. NWGA)</p>			<p><b>Flächenangaben:</b> Nutzfläche: 125,62m<sup>2</sup> (Bodenfläche inkl. Treppe) Nutzfläche: 124,67m<sup>2</sup> (lt. WEG §2, Abs.7) Grundstücksanteil: 307,83m<sup>2</sup> (Aufteilung gem. NWGA) Allgemeinfläche: 272,28m<sup>2</sup> (Aufteilung gem. NWGA) <b>KP: 399.000 €</b></p>
Haus c			Haus d
<p><b>Flächenangaben:</b> Nutzfläche: 125,62m<sup>2</sup> (Bodenfläche inkl. Treppe) Nutzfläche: 124,67m<sup>2</sup> (lt. WEG §2, Abs.7) Grundstücksanteil: 303,25m<sup>2</sup> (Aufteilung gem. NWGA) Allgemeinfläche: 272,28m<sup>2</sup> (Aufteilung gem. NWGA)</p>			<p><b>Flächenangaben:</b> Nutzfläche: 125,62m<sup>2</sup> (Bodenfläche inkl. Treppe) Nutzfläche: 124,67m<sup>2</sup> (lt. WEG §2, Abs.7) Grundstücksanteil: 316,01m<sup>2</sup> (Aufteilung gem. NWGA) Allgemeinfläche: 272,28m<sup>2</sup> (Aufteilung gem. NWGA)</p>



## Objektbeschreibung

**Aktuell steht noch eine Doppelhaushälfte des kleinen, familiären Projektes zum Verkauf!**

**Wir laden Sie herzlich zu unserem OPEN HOUSE Termin am 12. Oktober 2025 von 12:00 Uhr bis 15:00 Uhr ein! Sie können gerne in diesem Zeitraum die Immobilie unverbindlich besichtigen!**

**Adresse:**

**Haus 84B**

**Hauptstrasse 84**

**3061 Ollersbach**

Das bereits dritte Projekt der Amadeus Bauträger GmbH im westlichen Wienerwald innerhalb der letzten 2 Jahren!

Falls Sie die Immobilie als Anlageobjekt erwerben möchten, möchte ich Sie um Ihre Kontaktaufnahme bitten, damit ich Ihnen alle relevanten Informationen zur Preisgestaltung zur Verfügung stellen kann!

### **ECKDATEN:**

- + 4 Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise mit Eigengarten und 2 KFZ - Abstellplätzen pro Objekt
- + Außenwände und Innenwände in Ziegelmassivbauweise ausgeführt
- + Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Modernes Raumkonzept
- + Rolläden
- + Niedrigenergiebewusste Bauweise
- + Sonnige Lage

+ sehr gute Verkehrsanbindung nach Wien/ St.Pölten

+ ein weiteres Qualitätsprojekt der Amadeus Bauträger GmbH

### **PROJEKTDESCHEIBUNG:**

Es wurden 4 Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise, jeweils mit 2 KFZ - Abstellplätzen und Eigengärten errichtet. Die helle, sonnige Lage im Grünen und gleichzeitig die gute Verkehrsanbindung durch die naheliegende Gemeinde Neulengbach sprechen für das neueste Projekt der Amadeus Bauträger GmbH.

Die in Ziegelmassiv - Bauweise entstehenden Häuser verfügen jeweils über eine Nutzfläche von 125,62 m<sup>2</sup>, nur die Gärtenflächen variieren geringfügig . 2 KFZ - Abstellplätze werden direkt vor dem Haus errichtet und sind bereits im Kaufpreis inkludiert. Die Errichtung eines Doppelcarports wurde vom Bauträger bereits eingereicht und bewilligt, wird jedoch nicht errichtet.

Die ziegelmassive Ausführung sowohl der Außen- als auch der Innenwände, die moderne Niedrigenergiebauweise und die vorteilhafte Raumaufteilung macht dieses Projekt so interessant.

Die Wohnfläche verteilt sich auf 2 Geschoße, wobei der großzügige Dachbodenraum zusätzlich als Stauraum genutzt werden kann. Die Häuser sind nicht unterkellert.

### **INFRASTRUKTUR:**

Arzt 910 m

Schule/Kindergarten 620 m

Supermarkt 1100 m

Busstation 750 m

Bahnhof Ollersbach 1040 m

### **Erdgeschoss:**

- + Vorraum
- + separates WC mit Waschbeckenanschlüssen
- + Technik- / Abstellraum
- + separater Abstellraum unter der Stiege
- + offene Küche
- + großzügiger Wohn- / Essbereich mit direktem Gartenzugang

### **Obergeschoss:**

- + 3 separate, geräumige Schlafzimmer
- + getrenntes WC mit Waschbeckenanschlüssen
- + Bad mit Anschlüssen für Badewanne, Doppelwaschbecken und Dusche

Die komplette Elektroinstallation im Haus wurde großzügig angelegt, genügend Steckdosen inkl. aller Anschlüsse für Fernseher sowie EDV-Verrohrung inkl. Vorspann wurden errichtet.

Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe, alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, die auch eine Kühlfunktion im Sommer ermöglicht.

Der helle, offene Wohnbereich mit anliegendem Garten ermöglicht durch die westliche Orientierung die sonnige Atmosphäre bis in die späten Abendstunden zu genießen.

Die einzelnen Grundstücke sind eingezäunt, die Gartenflächen begrünt. Ein frostsicherer Wasseranschluss für die Gartenbewässerung ist in der Außenwand installiert.

**Ein Projekt mit Qualität und Verstand – ein Projekt für Ihr neues Zuhause!**

### **VERFÜGBARKEIT:**

Das letzte Haus 84b kann noch erworben werden. Die Verfügbarkeit wird stetig aktualisiert. Die Preise der einzelnen Häuser finden Sie auf Seite 7.

## **BAUWEISE UND TECHNIK**

- + Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise mit Walmdachkonstruktion
- + Außenwände in Ziegelmassivbauweise 25 cm Wienerberger Hohllochziegel/Planziegel, teilweise Stahlbeton+ 20 cm Fassadendämmplatten EPS F
- + Ausführung wie zwei alleinstehende Einfamilienhäuser, jedoch gekuppelt gebaut. D.h. 2 x 25 cm Wienerberger Hohllochziegel mit 5 cm Wärme - Schallschutzdämmung
- + Innenwände 10 cm, tragende Wände 25 cm Hohllochziegel/Planziegel mit jeweils 8 mm Gips/Kalkputz
- + Kunststofffenster dreifachverglast - Internorm
- + Stahlbeton - Fertigteiltreppen
- + Heiztechnik Luftwärmepumpe LG THERMA VR 32 IWT mit integriertem 200 l Wassertank
- + Sommer-Temperatur- Regelung (zentrale Kühlung über die Fußbodenheizung möglich)
- + Niedrigenergiehaus

Haus 84b wird BELAGSFERTIG übergeben. Bei näherem Interesse übermitteln wir Ihnen gerne eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Das Objekt kann gerne von einem externen Unternehmen schlüsselfertig gestellt werden. Sie haben die Möglichkeit zwischen verschiedenen Bodenbelägen, Fliesen und Sanitärausstattung zu wählen.

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

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

Die rechtliche und wirtschaftliche Abwicklung des Vertrages erfolgt über das Notariat Mag. Reinhard Wittmann in 1140 Wien. Der Wohnungseigentumsvertrag und das Nutzwertgutachten kann gerne bei Interesse vorgelegt werden.

## **LAGE UND UMFELD:**

Der niederösterreichische Ort Ollersbach, eine kleine Gemeinde unweit der jungen Stadt

Neulengbach im Bezirk St. Pölten Land, nur 35 km von Wien entfernt, befindet sich mitten im grünen Wienerwald. Aufgrund der Nähe zu Wien und St. Pölten entwickelt sich die westliche Wienerwaldregion in den letzten Jahren zu einem der gefragtesten Zuzugsgebieten des Wiener Speckgürtels.

Die nur 6 km entfernte Kleinstadt Neulengbach zeichnet sich durch ein hervorragendes öffentliches Verkehrsangebot durch die ÖBB aus, welches eine attraktive Alternative zum PKW darstellt. Im Ort befinden sich sogar 2 Bahnhöfe, der Bahnhof Neulengbach ist in nur wenigen Minuten fußläufig vom Projekt YOUNG LIVING erreichbar. Die Autobahnen A1 und A21 bieten eine unkomplizierte und schnelle Anbindung. In weniger als 25 Min. erreichen Sie die westliche Wiener Stadtgrenze mit Park & Ride Anlage und der U4 - Station Hütteldorf. Der Süden von Wien (SCS - Vösendorf) ist ebenfalls nur 25 Autominuten entfernt.

Die Vorzüge dieser Verkehrslage genießen nicht nur die Pendler, es ermöglicht auch den Kindern problemlos eine höhere Schule in Wien oder in näherer Umgebung (Pressbaum Sacre Coeur, Wienerwaldgymnasium Tullnerbach, Gymnasium Purkersdorf) in den angrenzenden Gemeinden zu besuchen und mobil zu sein. Zusätzlich besteht eine regelmäßige Busverbindung Richtung Tulln und verbindet alle naheliegenden Gemeinden. Daher ist dieses Projekt vor allem für diejenigen interessant, die eine gute Verkehrsanbindung für den Umzug aufs Land voraussetzen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden unweit in Neulengbach und sind zahlreich vertreten – Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, schulische Einrichtungen vom Kindergarten bis zum Gymnasium, Banken, großes öffentliches Schwimmbad sowie breite ärztliche und tierärztliche Versorgung sind vorhanden.

Der beliebte Wienerwald bietet eine große Vielfalt an Sport- und Freizeitaktivitäten wie Radeln, Joggen, Reiten, Wandern oder einfach nur die Natur zu genießen.

## **KAUFKONDITIONEN:**

Eine detaillierte Broschüre zum Projekt YOUNG LIVING erhalten Sie vorab gerne als PDF-Format per Mail oder im Papierform während der Besichtigung.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap