Toplage Neulengbach - Bauträgergrundstück, mit baubewilligtem Wohnbauprojekt



Baukörper Perspektive Nordwest

Objektnummer: 1858/10179

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Neulengbach
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.613,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzana Rueff

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

H +43 650 4834610

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Wir freuen uns ein baureifes Grundstück, mit einer rechtskräftigen Baubewilligung, in einer der besten Lagen von Neulengbach, präsentieren zu können. Durch die Kombination von Wohnungen und Reihenhäusern in einem Baukörper, sind auch die Reihenhäuser direkt von der Tiefgarage, über ein Stiegenhaus mit Lift, begehbar. Diese Kombination macht dieses Projekt so interessant und spricht ein breites Spektrum an Kunden an.

Lage:

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Zentrum sowie zum Bahnhof der Stadt Neulengbach. Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie von sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs. Die Station der Bahnverbindung in Richtung Wien oder St. Pölten ist in nur 3 Gehminuten erreichbar. Das geplante Wohnbauprojekt bietet einen traumhaften Blick Richtung „Burg-Neulengbach“ sowie auf die naheliegenden Grün-/Waldflächen. Trotz der zentralen Lage müssen die zukünftigen Bewohner daher nicht auf die Nähe zur Natur verzichten.

Definition des rechtskräftig bewilligten Bauprojektes:

Das Wohnbauprojekt umfasst insgesamt 5 Reihenhäuser und 11 Wohnungen, jeweils mit Garten, Balkon, Loggia oder Terrasse, sowie eine Tiefgarage mit 21 KFZ-Stellplätzen.

Aufteilung:

- 5 vollunterkellerte Reihenhäuser, mit Eigengärten, Dachterrassen und Weitblick ins Grüne
- 4 Gartenwohnungen im EG
- 4 Wohnungen im 1. Stock, mit Balkon oder Loggia
- 3 Dachgeschoßwohnungen, mit Terrasse
- 21 Tiefgaragenplätze, mit barrierefreiem Liftzugang
- 1.614m² Netto-Wohnfläche

- 1.755m² gewichtete Fläche

Das Bauvorhaben bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen. Die großzügigen Grünflächen und die durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt € 1.590.000,- Das entspricht einem Grundkostenanteil auf die Netto-Wohnfläche von **985,- €/m²**. Der gewichtete Grundkostenanteil beträgt **905,-€/m²**.

Dieser Kaufpreis beinhaltet die komplette Baubewilligung (2025) inkl. Planung, Vermessungspläne, sämtliche Gutachten wie Baugrunduntersuchung, Brandschutzgutachten usw.

Flächenwidmung:

Bauland Wohngebiet / BK II / g / 75% verbaubar, keine Einschränkung der Wohneinheiten.

Da bei der gegenständlichen Baubewilligung die maximal bebaubare Fläche nicht zur Gänze ausgenutzt wurde, könnte im Rahmen einer Neuplanung eine größere Wohnfläche erzielt werden.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und ersuchen um Bekanntgabe Ihrer Firmendaten, damit wir Ihnen folgende Unterlagen übermitteln können:

- bewilligte Einreichpläne
- rechtskräftige Baubewilligung
- Baugrunduntersuchung
- Verkehrstechnisches Gutachten
- Vermessungsunterlagen

- Lage- und Höheplan
- Brandschutzkonzept
- Energieausweis
- Baubeschreibung

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Kontakt**:** Zuzana Rueff

E-Mail: rueff@netmakler.at

Telefon: 0650 / 48 34 610

Hinweis: Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. verrechnet

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 <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap