

**MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GROSSEM
GARTEN UND TOLLER VERKEHRSANBINDUNG – DIREKT
IN NEULENGBACH**



Objektnummer: 1858/10222

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Neulengbach
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,78 m ²
Nutzfläche:	121,69 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	355,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.750,00 €
Kaltmiete (netto)	1.550,00 €
Kaltmiete	1.750,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



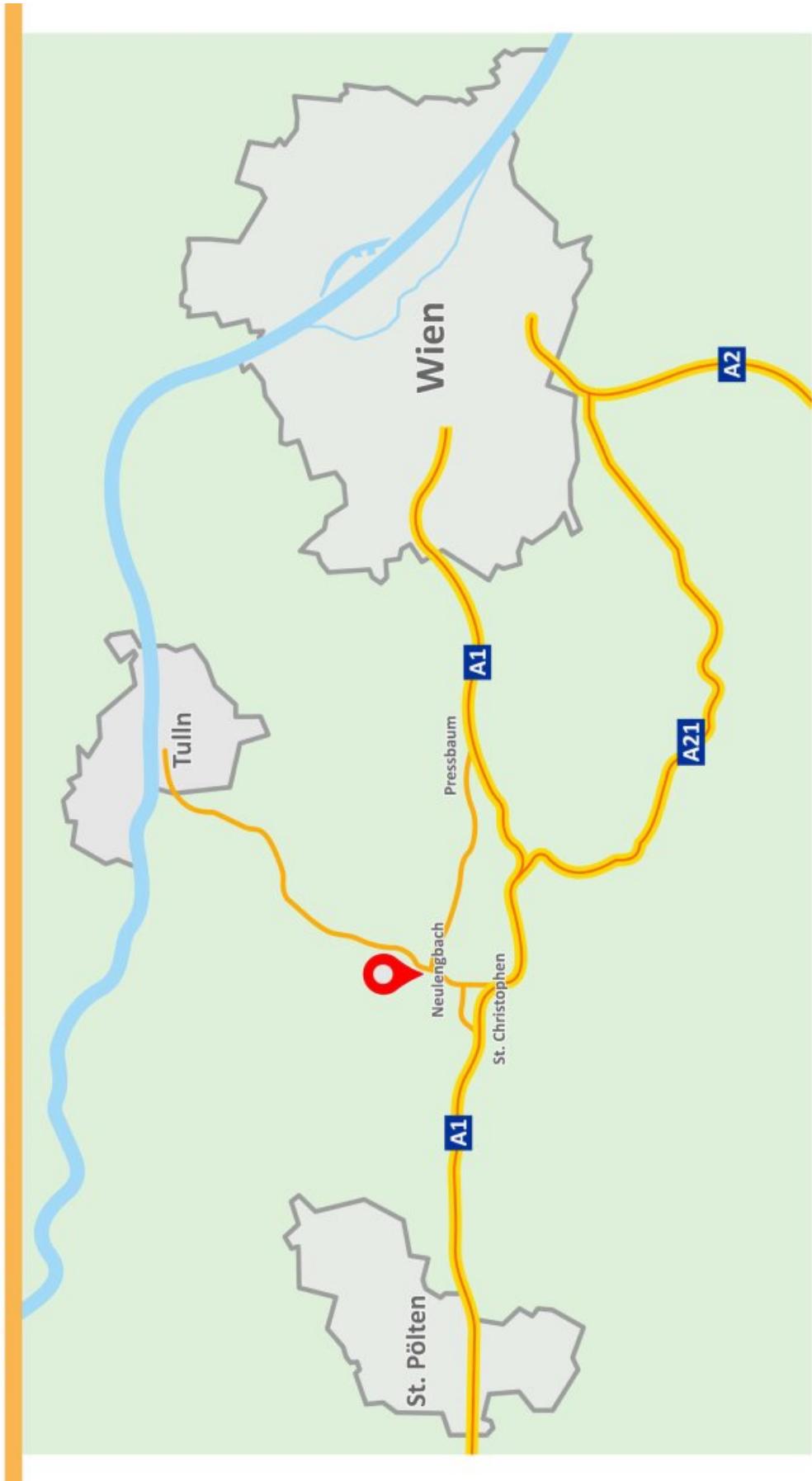
Manuel Wurmetzberger

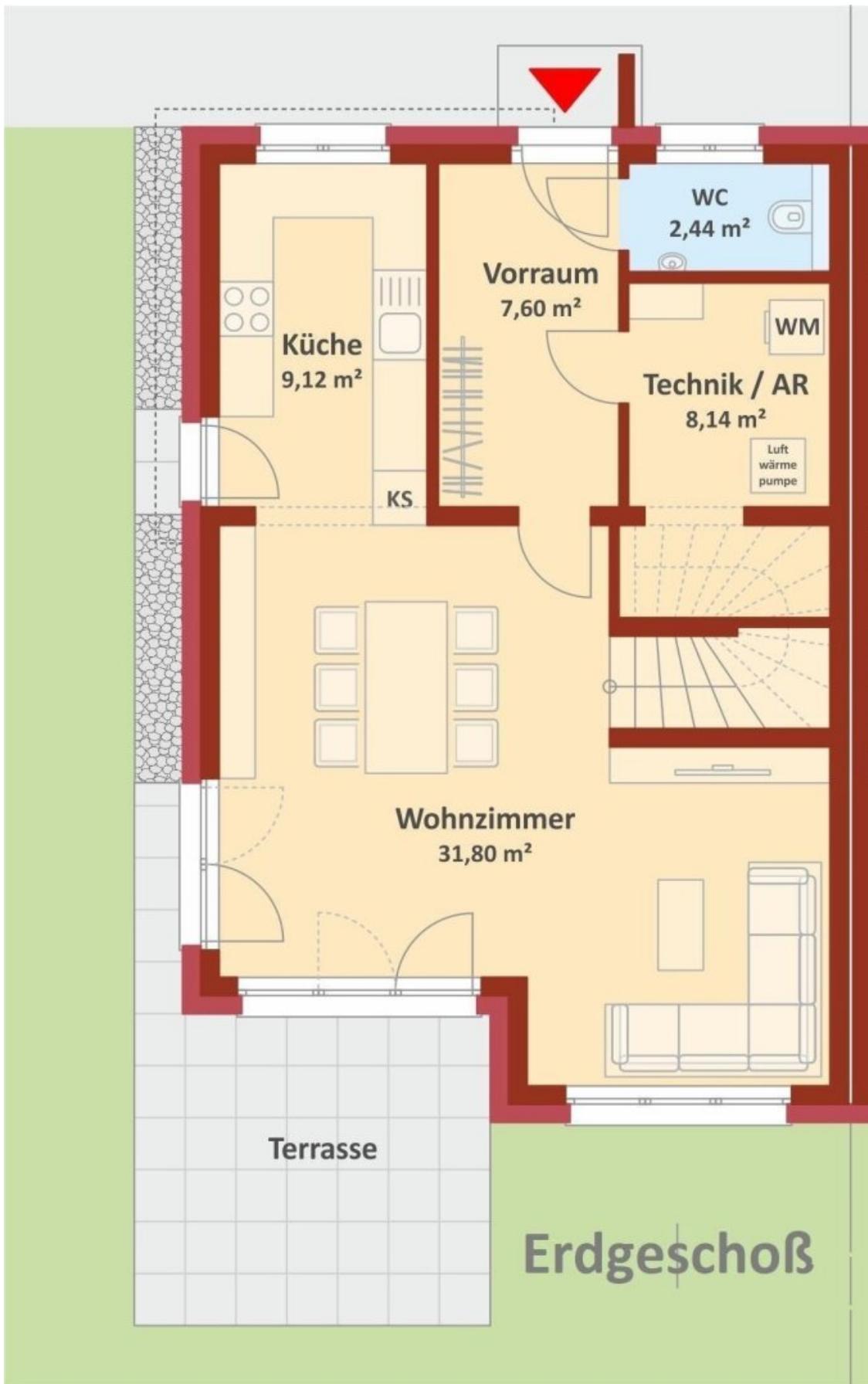


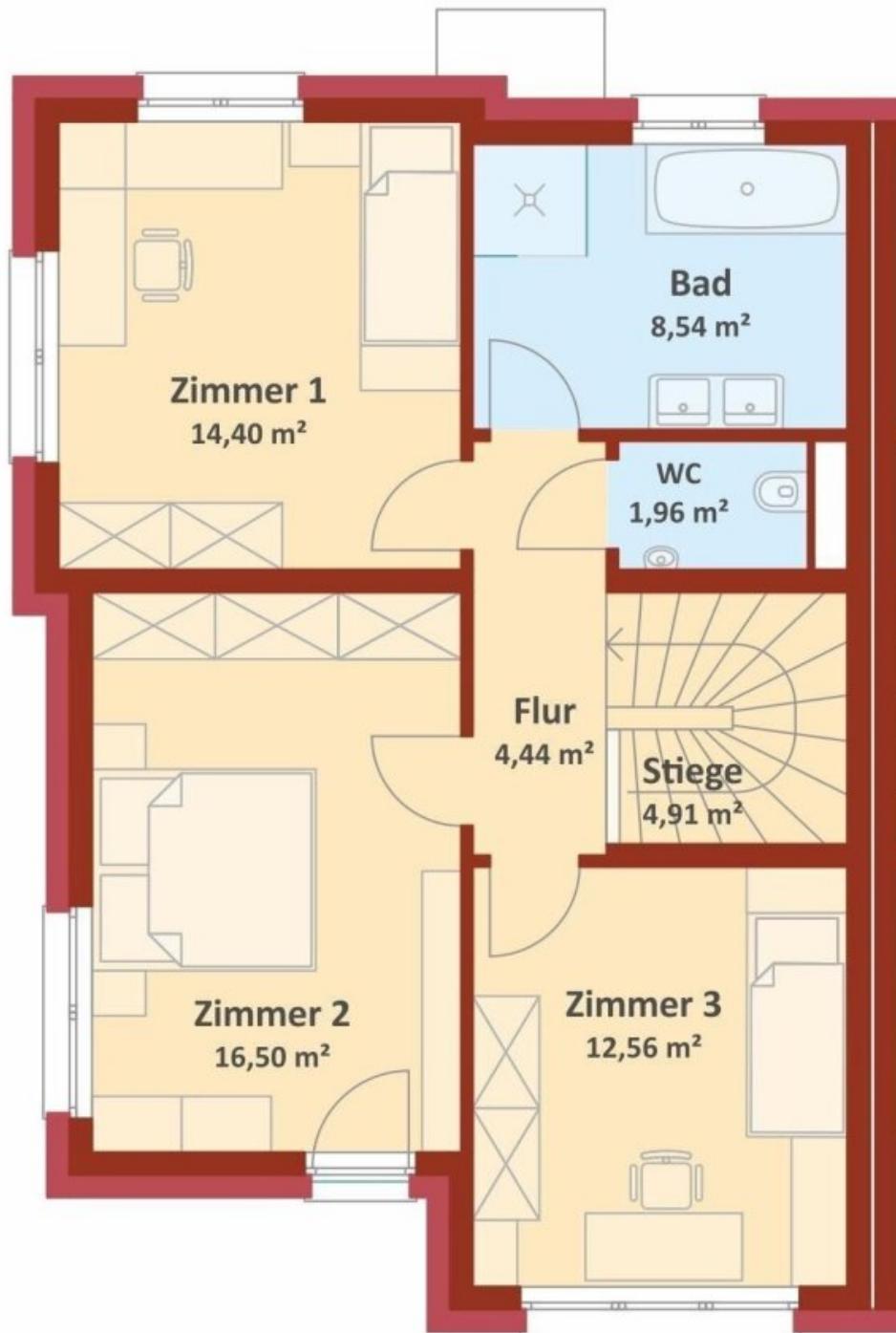




LAGE UND UMFELD







Obergeschoß

Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse, wurde 2022 neu errichtet und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Das Haus ist schlüsselfertig und mit einer modernen Küche sowie einer hochwertiger Sanitärausstattung ausgestattet. Über die Fußbodenheizung ist im Sommer auch eine Kühlung möglich.

In den Wohn- und Aufenthaltsräumen wurde ein hochwertiger Holzparkettboden verlegt, im Vorraum, Abstellraum, in den Nassräumen sowie in der Küche befinden sich Fliesen. Zwei KFZ-Stellplätze stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Die Bauweise entspricht Einfamilienhäusern in gekuppelter Bauweise. Die Haustrennwand besteht aus zwei Ziegelmassivwänden mit zusätzlicher Zwischendämmung. Das gesamte Mauerwerk wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet.

HIGHLIGHTS

- Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Modernes Raumkonzept
- Elektrischer Sonnenschutz (Raffstores)
- Überdachte Terrasse mit elektrisch gesteuertem Faltdach
- Niedrigenergiebauweise
- Sonnige Lage
- Sehr gute Verkehrsanbindung nach Wien und St. Pölten

LAGE UND UMFELD

Der niederösterreichische Ort Neulengbach – eine junge Kleinstadt im Bezirk St. Pölten-Land – liegt rund 35 km westlich von Wien, eingebettet in die grüne Landschaft des Wienerwaldes. Aufgrund der Nähe zu Wien, St. Pölten und Tulln zählt die westliche Wienerwaldregion in den letzten Jahren zu den gefragtesten Zuzugsgebieten des Wiener Speckgürtels.

Neulengbach verfügt über ein ausgezeichnetes öffentliches Verkehrsangebot der ÖBB und stellt damit eine attraktive Alternative zum PKW dar. Im Ort befinden sich zwei Bahnhöfe; der Bahnhof Neulengbach ist in wenigen Minuten fußläufig vom Objekt erreichbar. Die Autobahnen A1 und A21 gewährleisten eine rasche und unkomplizierte Anbindung. Die westliche Wiener Stadtgrenze mit Park-&-Ride-Anlage sowie der U4-Station Hütteldorf ist in weniger als 25 Minuten erreichbar, der Süden Wiens (SCS Vösendorf) in rund 30 Autominuten.

Diese Verkehrslage ist nicht nur für Pendler ideal, sondern ermöglicht auch Kindern den problemlosen Besuch weiterführender Schulen in Wien oder der näheren Umgebung (z. B. Pressbaum Sacré Coeur, Wienerwaldgymnasium Tullnerbach, Gymnasium Purkersdorf). Zusätzlich besteht eine regelmäßige Busverbindung Richtung Tulln, welche alle umliegenden Gemeinden verbindet.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort: Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Banken, schulische Einrichtungen vom Kindergarten bis zum Gymnasium, ein großes öffentliches Schwimmbad sowie eine umfassende ärztliche und tierärztliche Versorgung. Der nahegelegene Wienerwald bietet zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten wie Radfahren, Joggen, Reiten oder Wandern.

RAUMAUFTEILUNG & BESCHREIBUNG

Erdgeschoss:

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche und großflächigen Verglasungen bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und zum angrenzenden Garten.

Der Eingangsbereich verfügt über einen geräumigen Vorraum sowie ein separates Gäste-WC. Der Technikraum dient zugleich als Abstellraum und ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich drei separat begehbarer Zimmer mit Größen zwischen ca. 12,5 m² und 16,5 m².

Ein separates WC sowie ein helles Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne sorgen für hohen Wohnkomfort.

Das Grundstück ist vollständig eingefriedet. Eine Gartenhütte, ein frostsicherer Wasseranschluss zur Gartenbewässerung sowie eine Bepflanzung sind vorhanden. Die südwestliche Ausrichtung des Hauses sorgt für eine sonnige Atmosphäre bis in die Abendstunden.

BAUWEISE & TECHNIK

- Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise mit Flachdach
- Außenwände: Ziegelmassivbauweise (20 cm Wienerberger Hohlblockziegel + 20 cm EPS-F-Plus-Fassadendämmung)
- Haustrennwand: 2 × 20 cm Wienerberger Hohlblockziegel mit 5 cm Wärme- und Schallschutzdämmung
- Innenwände: 10 cm, 12 cm oder 20 cm Hohlblockziegel mit jeweils ca. 8 mm Gips-/Kalkputz
- Kunststofffenster, dreifach verglast
- Stahlbeton-Fertigteiltreppe
- Zentrale Sommer-Temperaturregelung über Fußbodenheizung
- Niedrigenergiehaus

MIETKONDITIONEN

Kaution: **4 BMM**

- Monatliche Miete: **€ 1.550,- inkl. MwSt.**
- Betriebskosten: **€ 200,- inkl. MwSt.**

Stromkosten, Internet sowie Abfallgebühren sind vom Mieter separat zu tragen.

Das Mietverhältnis wird vorerst auf **5 bis 10 Jahre befristet** abgeschlossen. Der Vermieter ist an einer langfristigen Vermietung interessiert, eine Verlängerung ist bei beidseitigem Einverständnis möglich.

Auf unserer Homepage www.netmakler.at steht Ihnen unter Eingabe der Objektnummer **1511/10222** ein ausführliches Exposé inklusive Fotos und Grundrissen zur Verfügung.

Kontakt:

Manuel Wurmetzberger

0676 / 69 88 130

wurmetzberger@netmakler.at

Für weitere Fragen oder detaillierte Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

ENERGIEDATEN

HWB: 43,40 kWh/m²a

HWB-Klasse: B

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap