

**Geräumiges Einfamilienhaus mit Nord- und Süd-Terrasse,
6 Zimmer, Eigengrund und herrlichem Fernblick**



Objektnummer: 1853/60

Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Neulengbach
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,52 m²
Nutzfläche:	226,39 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	86,87 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	525.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Annemarie Reeb

SMILE Immo e.U.
Steingasse 4/18
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

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











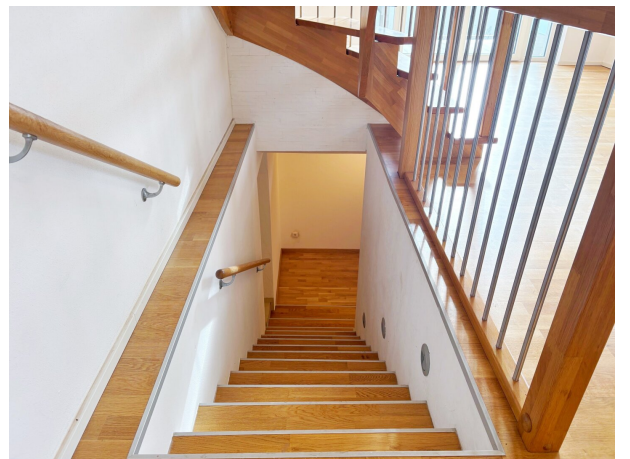












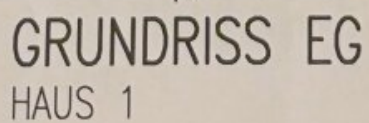


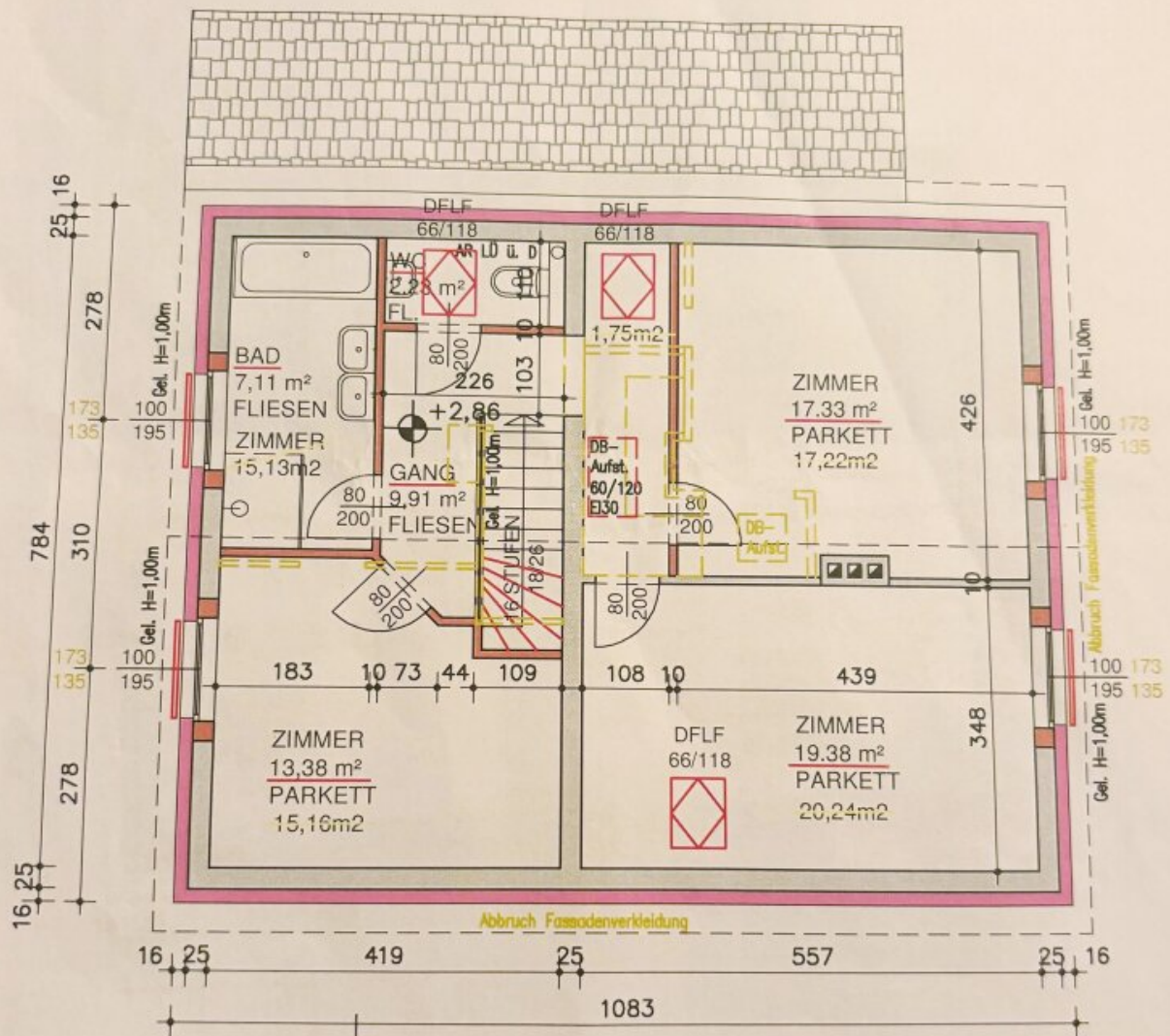




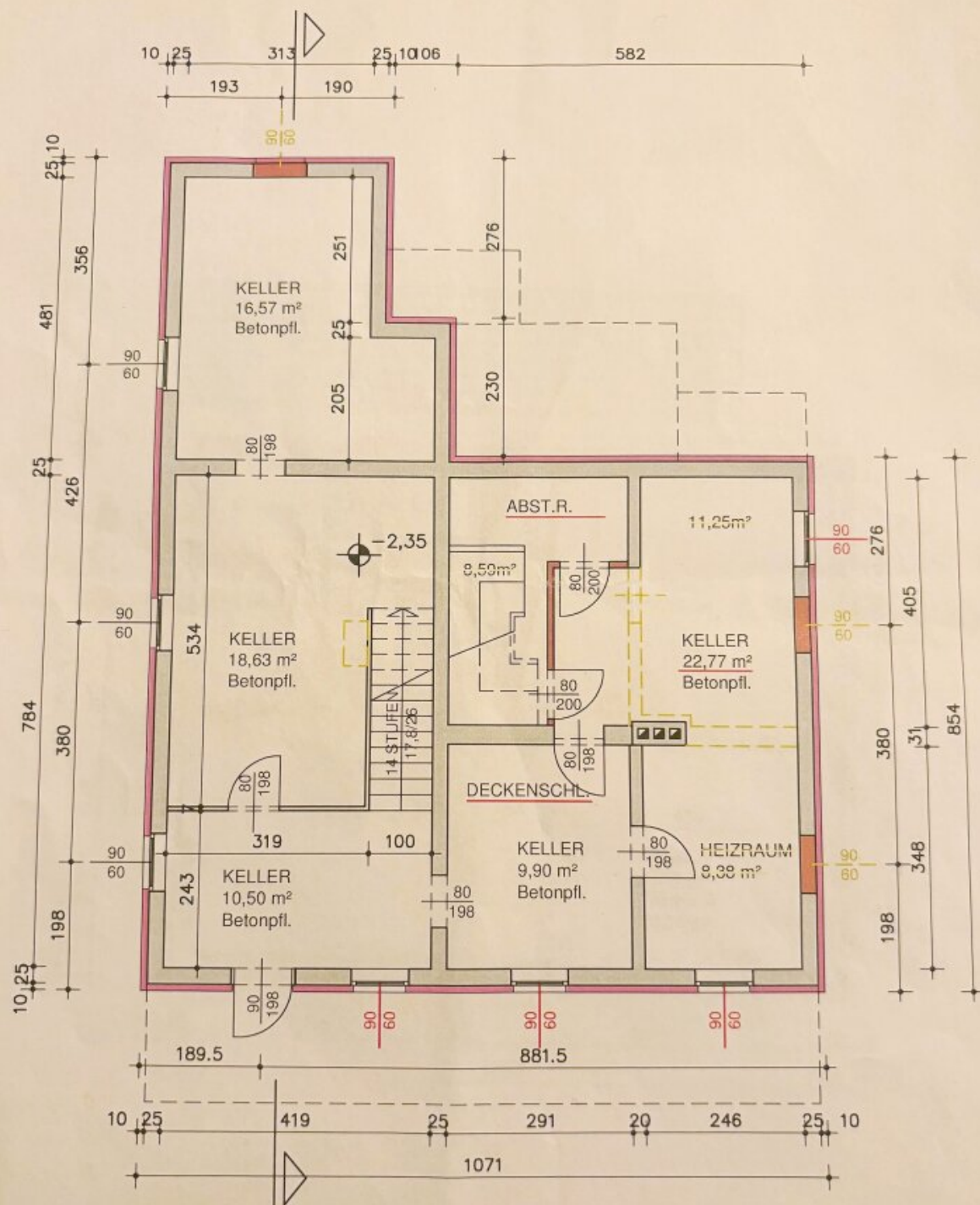








GRUNDRISS OG
HAUS 1



GRUNDRISS KELLER
HAUS 1

Objektbeschreibung

Dieses 2014 umgebaut und sanierte Einfamilienhaus vereint modernen Komfort mit einer hervorragenden Lage und ist die perfekte Wahl für Familien, die Wert auf ein großzügiges Wohngefühl und Qualität legen.

Mit einer Wohnfläche von über 139 m² bzw. einer Nutzfläche von rund 226 m² bietet dieses gepflegte Haus genug Raum für Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 6 Zimmer im EG und OG sowie weitere 2 Räume mit Tageslicht im KG, die sich ideal für Wohn- und Arbeitsbereiche, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Die offene Wohnküche ist das Herzstück des Hauses, in dem Sie unvergessliche Momente mit Familie und Freunden verbringen können. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll und mit vielen praktischen Elementen versehen.

Zwei Bäder sind ausgestattet mit jeweils einer Dusche - das Bad im OG auch mit Badewanne - und bieten Ihnen und Ihrer Familie den notwendigen Komfort für einen entspannten Start in den Tag.

Raumaufteilung:

EG:

- Eingangsbereich
- Vorraum mit Abstellraum und Bad (mit Dusche und WC)
- Schlafzimmer/ Kinderzimmer/ Gästezimmer/ Home Office
- Bad mit Dusche und WC
- große Wohnküche mit Zugang zu den beiden Terrassen (Nord- und Südterrasse)
- Stiegenaufgang ins OG bzw. Stiegenabgang ins KG

OG

- Vorraum
- Schlafzimmer 13,38 m²
- Schlafzimmer 17,33 m²
- das Schlafzimmer mit 19,38 m² Fläche wurde in 2 getrennte Zimmer aufgeteilt - kann aber wieder als 1 Raum rückgebaut werden
- Bad
- WC

KG - aufgeteilt in Wohnbereich und Technik-/Abstellbereich

- Vorraum und 2 Räume im Wohnbereich mit Laminatboden und Tageslicht
- Technikbereich und Abstellraum mit Fliesenboden

Zeitloser Fliesenbelag und Parkettböden sowie Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe (Fa. Elco) sorgen für ein angenehmes Raumklima und ein behagliches Wohngefühl. Eine Entkalkungsanlage macht das Wasser im Haus weich und erhöht die Lebensdauer Ihrer Geräte.

Die beiden Terrassen und der Garten sind eine wahre Oase der Ruhe und Entspannung. Genießen Sie sonnige Stunden im Freien - mit herrlichem Grünblick. Ob Gartenpartys, Spielmöglichkeiten für die Kinder oder einfach zum Relaxen – dieser Außenbereich lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen auszukosten.

Die Lage des Hauses ist wunderschön. Auf einer Hanglage errichtet, genießen Sie einen

atemberaubenden Fernblick.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Billa und Eurospar, Ärzte (Gruppenpraxis Neulengbach), Apotheke, Schulen und Kindergarten sind schnell erreichbar und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität.

Mit einem Kaufpreis von 525.000,00 € erhalten Sie nicht nur ein umwerfendes Haus, um das Sie alle Freunde und Bekannte beneiden werden, sondern auch ein Zuhause, in dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap