Moderne Villa in Neulengbach: 280m², 6 Zimmer, Garten, Terrassen, Garage, neuwertig!



Haus Nacht

Objektnummer: 1751/198

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3034 Neulengbach
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	280,00 m²
Gesamtfläche:	2.239,00 m²
Lagerfläche:	26,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,72 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

50.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Adrian Dobric

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG
1100 Wien

T +43 650 630 7998
H +43 650 630 7998

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















































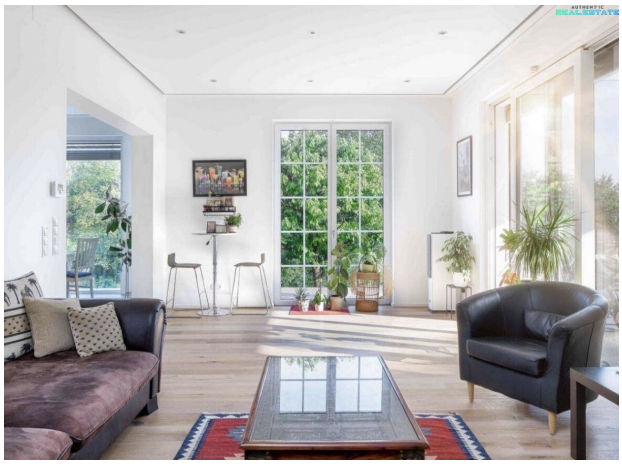








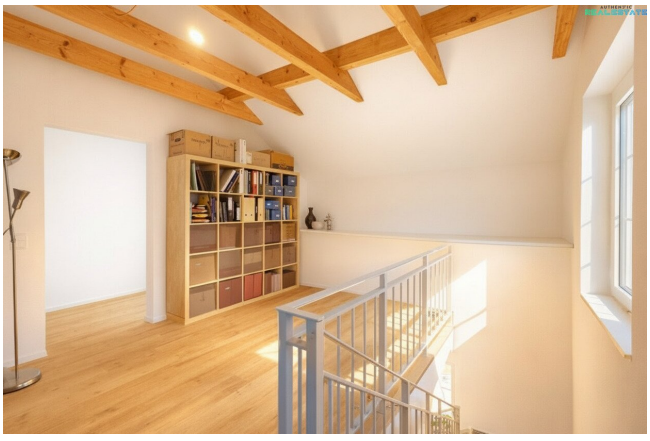






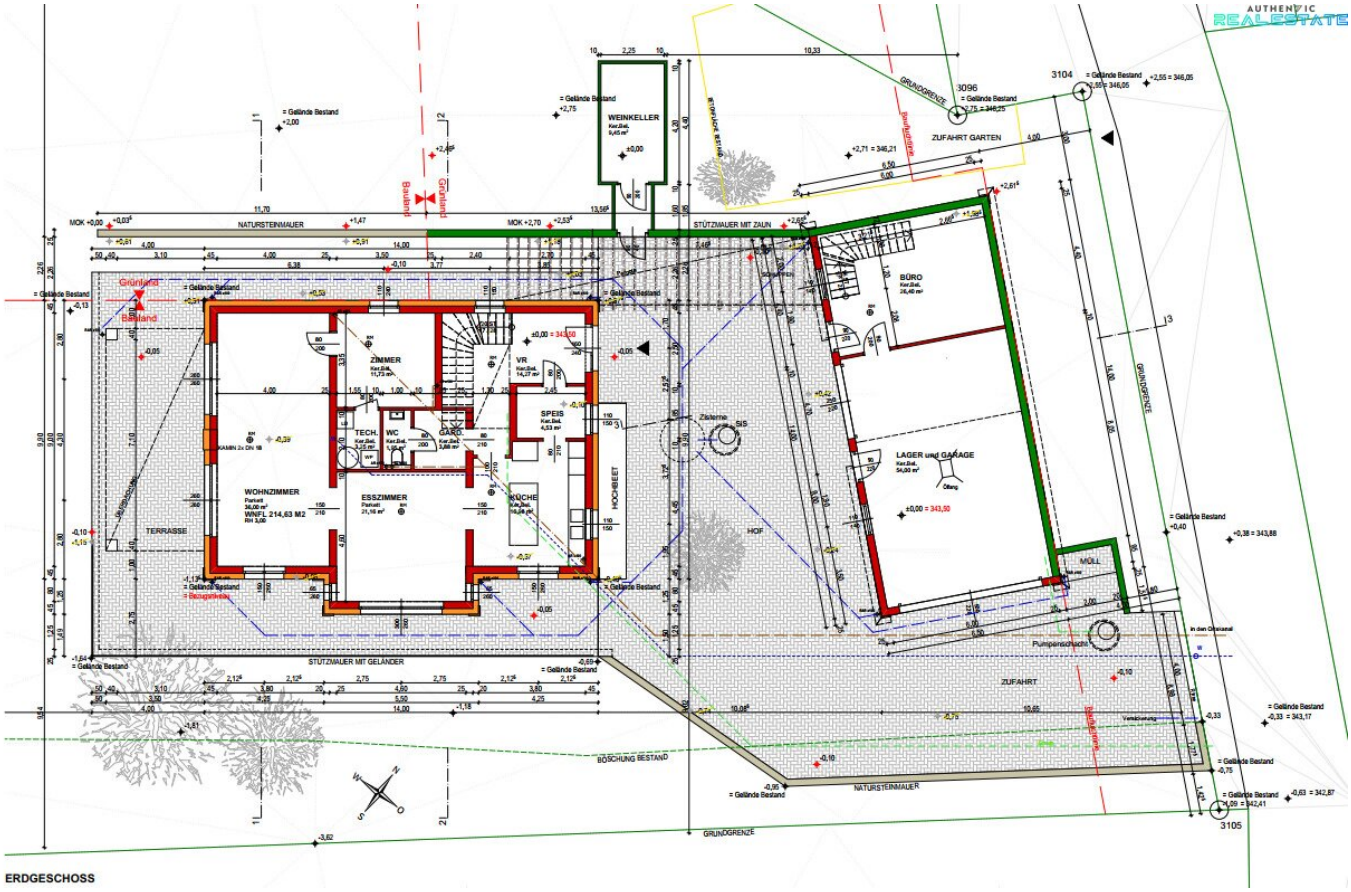




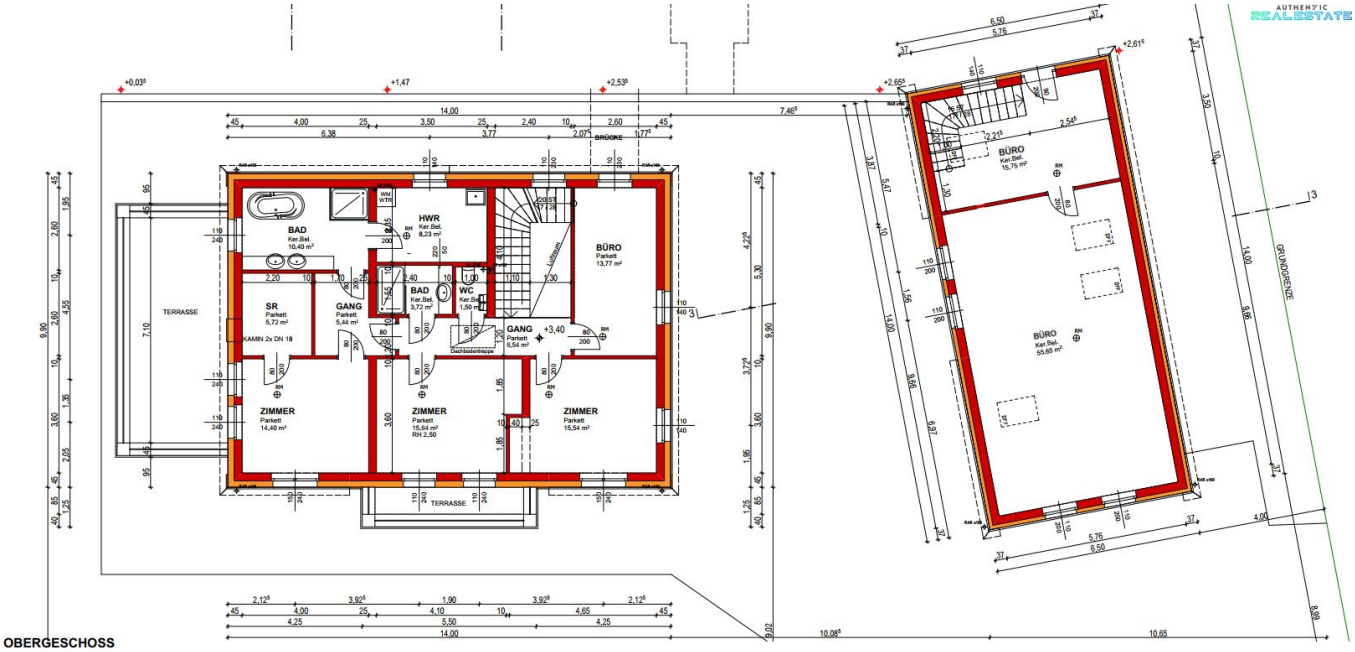




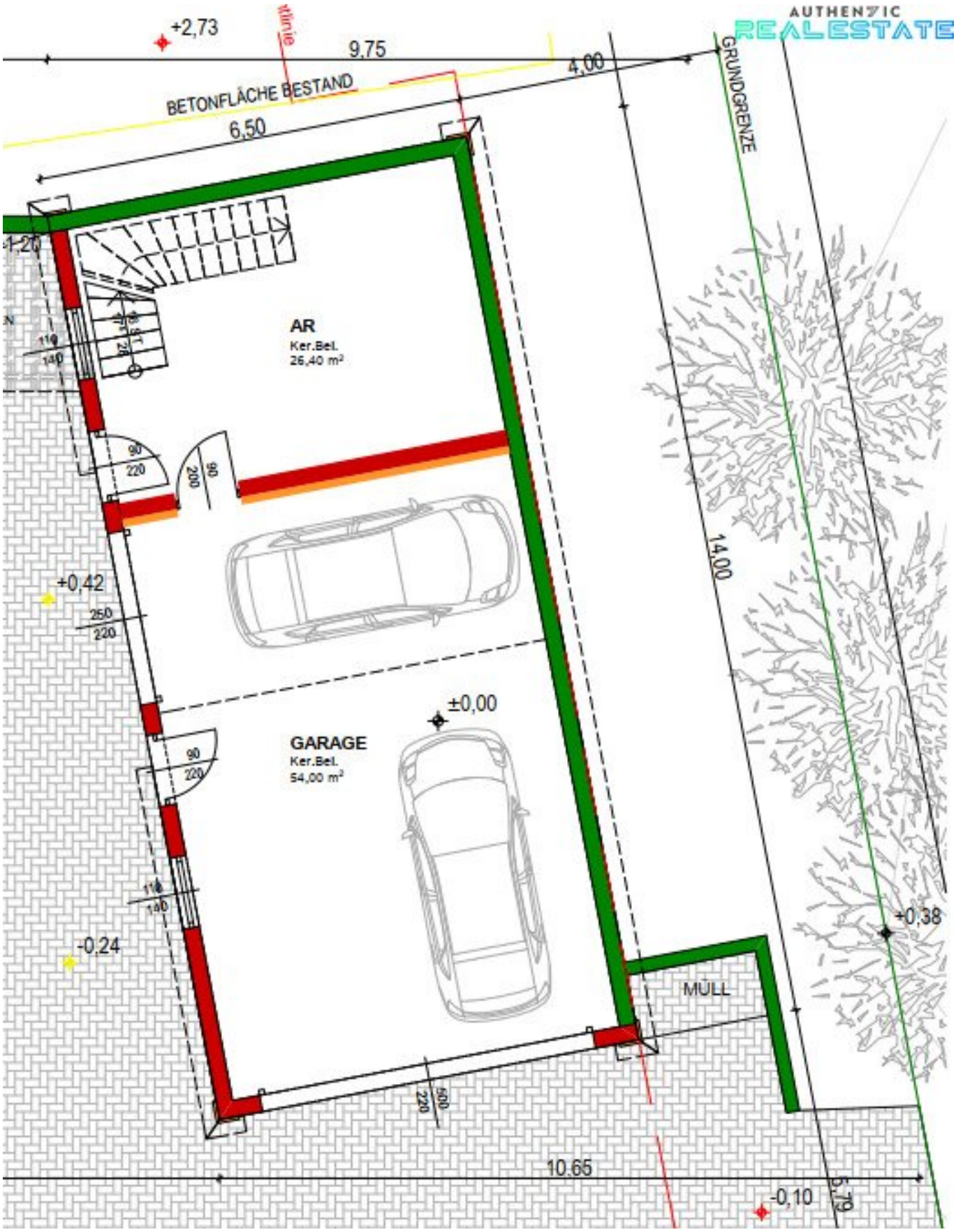
AUTHEN7IC
REALESTATE

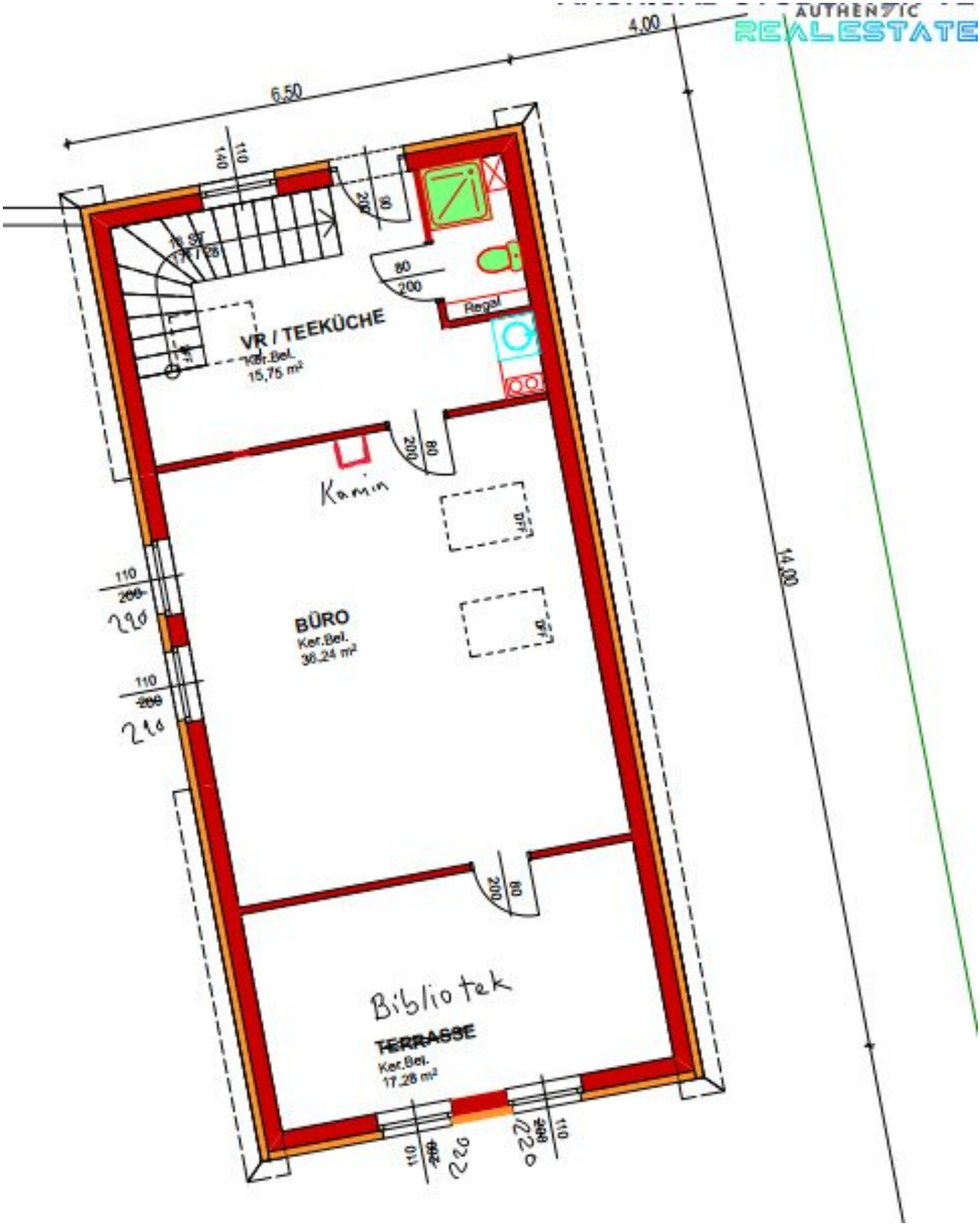


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS


AUTHENTIC
REALESTATE
+2,73
9,75
4,00
BETONFLÄCHE BESTAND
6,50
GRUNDGRENZE
AR
Ker.Bel.
26,40 m²
14,00
+0,42
±0,00
GARAGE
Ker.Bel.
54,00 m²
-0,24
+0,38
MÜLL
10.65
-0,10


AUTHENTIC
REALESTATE
6,50
4,00
14,00
140
110
200
80
Regal
VR / TEEKÜCHE
Ker.Bel.
15,75 m²
Kamin
BÜRO
Ker.Bel.
36,24 m²
Bibliotek
TERRASSE
Ker.Bel.
17,26 m²
220

Objektbeschreibung

Exklusive moderne Villa mit großem Grundstück, Photovoltaik

Diese hochwertige, freistehende Villa (Baujahr 2020–2021) verbindet moderne Architektur, energieeffiziente Technik und großzügiges Wohnen in absolut ruhiger Lage.

Das **2.239 m² große Grundstück** liegt am Ende einer Sackgasse und ist von der Straße aus nicht einsehbar – ideal für maximale Privatsphäre.

Neben dem Haupthaus verfügt die Immobilie über ein **separates Garagengebäude mit Werkstatt sowie einer ca. 70 m² großen Einliegerwohnung oder Büro**.

Eckdaten

- Grundstück: 2.239 m²
- Baujahr: 2020–2021
- Etagen: 2
- Schlafzimmer: 5
- Badezimmer: 3
- Freistehend
- Nichtraucherhaus

Technik & Energie

Moderne Haustechnik sorgt für hohen Komfort und niedrige Betriebskosten:

- Zwei Luftwärmepumpen von Vaillant (Haus und Garagengebäude) mit App-Steuerung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie in Werkstatt und Büro

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Pollenfilter
- Photovoltaikanlage (2024) mit **20 kW Leistung und 17 kW Batteriespeicher** von Sigenergy
- Wasserenthärtungsanlage von BWT
- Strombezug und Einspeisung aktuell über aWATTar
- Glasfaser-Internet, vollständige LAN-Verkabelung und SAT-Anschlüsse

Innenausstattung

Die Villa überzeugt durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung:

- Edles **Eichenholzparkett** im gesamten Haus
- Moderne Designküche mit Kochinsel und hochwertigen Geräten
- Großer amerikanischer Doppeltürkühlschrank mit Eiswürfelspender
- Essbereich für bis zu 10 Personen
- Wohnzimmer mit gemütlicher Lounge und kleiner Bar
- Elektrische Rollläden in allen Räumen

Bis zu **10 Personen finden komfortable Schlafmöglichkeiten**.

Garagengebäude

- Große Garage mit **3 Stellplätzen**
- Zwei elektrische Garagentore
- Mehrere zusätzliche Stellplätze im Hof
- Werkstatt im Erdgeschoss
- Einliegerwohnung / Büro (ca. 70 m²) mit Küchenzeile sowie Bad mit Dusche und WC

Garten & Außenbereich

Der großzügige Garten bietet viel Platz für Erholung und Freizeit:

- Große Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnzimmer
- Obstbäume (Walnüsse, Äpfel, Kirschen)
- Hochbeete auf zwei Ebenen
- Pool-Stellplatz im Garten
- Finnische Sauna mit Holzofen
- Repräsentativer Hof mit Rosenbeeten und Magnolienbaum

Ein Zuhause für alle, die modernes, ruhiges und komfortables Wohnen auf höchstem Niveau suchen.

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap