

**NEULENGBACH | Revitalisierte Landhausvilla mit Stil und  
traumhaft großzügigen Grundstück | Pool | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25860**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3040 Neulengbach
<b>Baujahr:</b>	1931
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 126,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

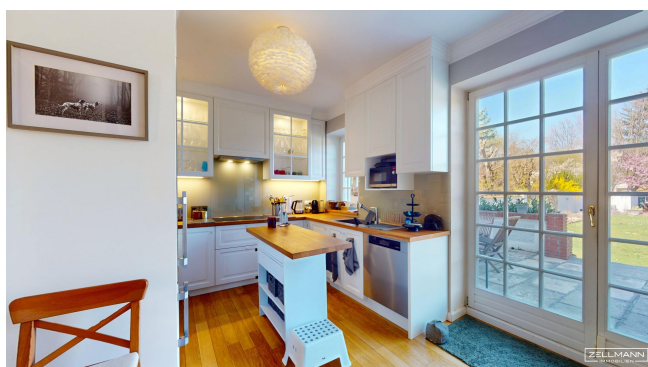
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Theussl**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.















## KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. 

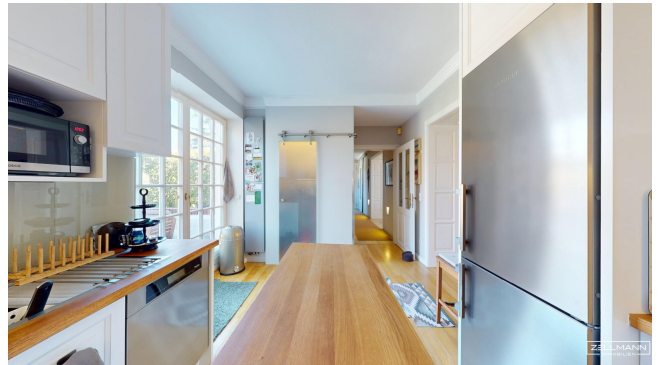




ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN



ZELLMANN





## Objektbeschreibung

### **Elegantes Wohnen mit Flair im Wienerwald – revitalisierte Landhausvilla in Neulengbach**

**Ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche · ca. 992 m<sup>2</sup> Grundstück · Pool · absolute Ruhelage · Unweit der Burg Neulengbach**

Inmitten der idyllischen Landschaft des Wienerwaldes präsentiert sich diese stilvolle, revitalisierte Landhausvilla als Rückzugsort mit besonderem Charakter. Die Liegenschaft befindet sich in absoluter Ruhelage in Neulengbach und vereint zeitlose Eleganz mit naturnaher Lebensqualität. Das ursprünglich im Jahr 1931 errichtete Haus wurde laufend saniert und gepflegt, zuletzt 2019/2020 umfassend modernisiert inkl. Dachgeschossausbau. Heute bietet es eine harmonische Verbindung aus klassischer Architektur, hochwertigen Materialien und einem liebevoll gestalteten Garten mit Pool. Die Wohnfläche von rund 153 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ausreichend Raum für Familienleben, Homeoffice oder repräsentatives Wohnen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Kellergeschoss mit rund 71 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Der großzügige Garten mit stilvoll angelegten Beeten und einem Pool schafft eine besondere Atmosphäre und macht diese Immobilie zu einem echten Refugium im Grünen.

#### **Ausstattung & Highlights**

- Baujahr 1931, laufend saniert und renoviert 2001/2011 und 2020)
- Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup> · Balkon ca. 4 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe EG 2,70 m, OG 2,50 m, KG 2,07 m
- 5,5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Großzügiger Garten mit Pool
- Hochwertige, zeitlose Ausstattung

- Vollholz Schiffboden im Erdgeschoss, Stabparkett im Obergeschoss
- Naturstein und hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Solnhofer Naturstein im Vorraum
- Holzfenster (2-fach verglast, renoviert 2011)
- Tischlergefertigte Holz-Innentüren
- Alarmanlage mit Türkontakten und Bewegungsmelder
- Wasserenthärtungsanlage (BWT)
- Gaszentralheizung (Vaillant, Baujahr 2001)
- 2 Stellplätze vorm Haus
- Optional erweiterbar: zusätzlicher angrenzender Baugrund ca. 633 m<sup>2</sup> (optional, separater Ankauf möglich)

### **Raumaufteilung**

Erdgeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup>)

Eingangsbereich mit Garderobe · Wohnzimmer mit Kamin · Esszimmer · Küche mit Ausgang auf Terrasse und Garten · Abstellraum · Gäste-WC

Obergeschoss (ca. 73 m<sup>2</sup>)

Drei Schlafzimmer, eines davon mit privatem Bad mit Dusche und WC · Großes Badezimmer

mit Badewanne und Dusche · Separates WC, Flur

Kellergeschoss (ca. 71 m<sup>2</sup>)

Drei großzügige Räume · Heiztechnik · Dusche · Weinkeller · Zugang auch über Außenstiege

### **Lage**

Die Liegenschaft befindet sich in der Höhenstraße in Neulengbach, im Ortsteil Au am Anzbach. Die Lage vereint absolute Ruhe mit schneller Erreichbarkeit des Ortszentrums. Neulengbach liegt rund 36 km westlich von Wien und gilt als eine der attraktivsten Wohnlagen im Wienerwald. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, eine hohe Lebensqualität sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

### **Infrastruktur, Verkehrsanbindung Freizeitmöglichkeiten**

- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung in wenigen Minuten erreichbar
- Schulen und Kindergärten in der Umgebung
- Gute Anbindung über B44 und B19, Nähe zur A1, A21 und B1
- Mehrere Bahnhaltstellen im Raum Neulengbach
- Wien in ca. 25 Minuten erreichbar (Auto oder Bahn)
- Ruhige Wohnlage im Grünen
- Wanderwege direkt vor der Haustüre (z. B. Richtung Buchbergwarte)
- Schwimmbad, Sportanlagen und Reitzentrum in der Nähe
- Naturparadies Wienerwald unmittelbar angrenzend

### **Erweiterungspotenzial**

Das Grundstück wurde neu vermessen und soll künftig geteilt werden. Der zum Haus gehörige Anteil umfasst ca. 992 m<sup>2</sup>, während im nördlichen Bereich ein separater Bauplatz mit ca. 633 m<sup>2</sup> geschaffen wird. Dieser zusätzliche Baugrund kann optional um € 209.000,- erworben werden und bietet weiteres Entwicklungspotenzial. Die Zufahrt erfolgt über die nördlich gelegene Freudstraße.

Zum gesonderten Grundstücksangebot: <https://www.zellmann.at/objekt/16555879>

#### **Fazit**

Eine stilvolle Landhausvilla mit Charakter, großzügigem Garten und Pool in absoluter Ruhelage des Wienerwaldes. Ideal für alle, die elegantes Wohnen, Naturverbundenheit und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit von Wien miteinander verbinden möchten.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

#### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden

Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap