

**Großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung mit
Terrassennutzung - Grünblick - Stellplatz & Keller - Nähe
Bahnhof Neulengbach**



Objektnummer: 8577

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Neulengbach
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	1.320,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.200,00 €
USt.:	120,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



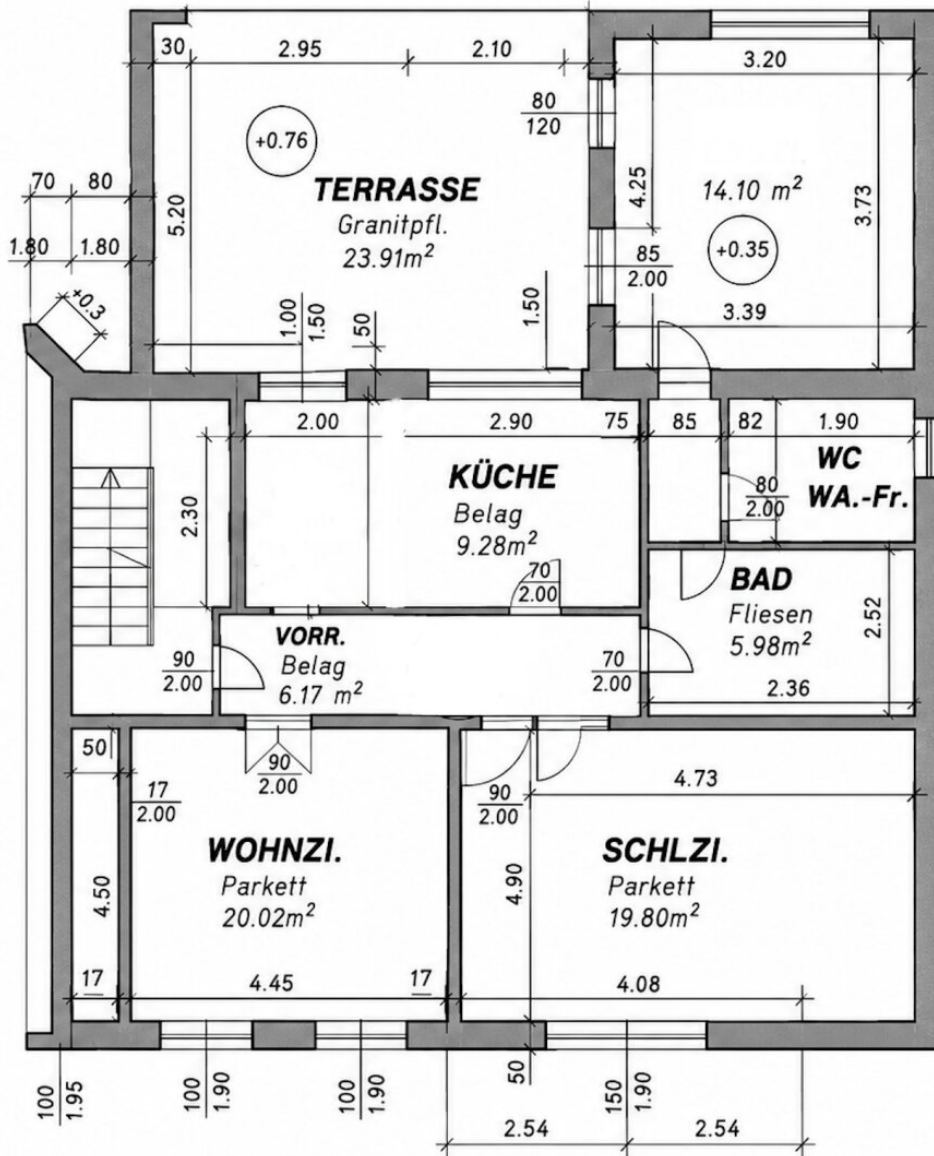
Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995







Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 90 m² überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, helle Räume und einen besonderen Wohlfühlfaktor: die Mitbenützung der charakteristischen Terrasse mit Balustrade, die zum Verweilen einlädt. Hohe Altbau-Decken, klassische Doppelflügeltüren und edle Fischgrät- sowie Stabparkettböden verleihen der Wohnung ein elegantes, zeitloses Ambiente. Vier vollwertige Zimmer bieten viel Raum zur freien Gestaltung – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder alle, die einfach mehr Platz lieben. Geschäfte, Schulen, Cafés und der Bahnhof Neulengbach sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 90 m²
- Zimmer: 4
- Bad mit Fenster, Dusche & WC
- Parkett- und Fliesenböden
- Doppel-/Mehrfachverglasung (Kunststofffenster)
- Etagenheizung
- Kellerabteil
- Stellplatz vorhanden
- **Terrasse**
- Bauart: Altbau

- Ausblick: Grünblick
- Mietdauer: 5 Jahre (Option auf Verlängerung)
- ab sofort beziehbar

Lage

Die Wohnung liegt in zentraler, aber ruhiger Lage in Neulengbach. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke, Schulen und Kindergarten sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof Neulengbach mit direkter Verbindung nach Wien (Westbahnstrecke) liegt nur wenige Gehminuten entfernt – ideal für Pendler. Das historische Ortszentrum rund um die Burg Neulengbach sowie die umliegenden Grünflächen sorgen für hohe Lebensqualität abseits des Großstadttrubels.

Kostenübersicht:

- Monatliche Miete: € 1.320,–inkl. Betriebskosten und USt.
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten (€ 3.960,–)
- Mietdauer: befristet auf 5 Jahre mit Option auf Verlängerung
- Provision: keine – gemäß Erstauftraggeberprinzip trägt der Abgeber die Provision

Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter **0664 / 753 46 995** zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Vermieter, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.