

**Großzügige 3-Zimmer-Altbauwohnung - Grünblick -
Stellplatz & Keller - Nähe Bahnhof Neulengbach**



Objektnummer: 8576
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Neulengbach
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	1.210,00 €
Kaltmiete (netto)	1.100,00 €
Kaltmiete	1.100,00 €
USt.:	110,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995





Objektbeschreibung

Diese **charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung** mit ca. 90 m² besticht durch ihre großzügigen Räume, hohe Altbau-Decken und den ruhigen Grünblick. Sorgfältig renoviert und liebevoll erhalten, verbindet sie den Charakter eines klassischen Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Die helle Einbauküche, das stilvolle Tageslichtbad mit Dusche sowie die hochwertigen Parkett- und Fliesenböden schaffen ein einladendes Wohngefühl. Dank der zentralen Lage erreichen Sie Geschäfte, Cafés, Schulen und den Bahnhof Neulengbach in wenigen Gehminuten.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 90 m²
- Zimmer: 3
- Etage: 1. Stock
- Einbauküche
- Bad mit Fenster, Dusche & WC
- Parkett- und Fliesenböden
- Doppel-/Mehrfachverglasung (Kunststofffenster)
- Etagenheizung (Gas)
- Kellerabteil
- Stellplatz vorhanden
- Bauart: Altbau

- Ausblick: Grünblick
- Mietdauer: 5 Jahre
- ab sofort beziehbar

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler, aber dennoch 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. Ergänzend sorgen die naheliegenden Grünflächen und das historische Ortszentrum rund um die Burg Neulengbach für hohe Lebensqualität.

Kostenübersicht:

- Monatliche Miete: **€ 1.210,-**inkl. Betriebskosten und USt.
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten (€ 3.630,-)
- Mietdauer: befristet auf 5 Jahre (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.