AKTIONSPREISE - großzügige Doppelhäuser nähe Wien inkl. Garagenplätze und Eigengarten!



Projekt Steinhäusl

Objektnummer: 1858/10297

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Altlengbach
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,25 m²
Nutzfläche:	128,42 m²
Gesamtfläche:	108,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	93,43 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,57 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	369.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzana Rueff

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilienvermittlung
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien





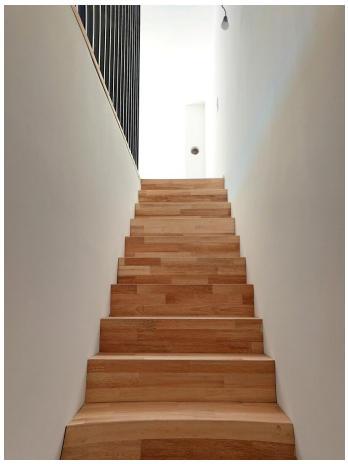





















YOU
ARE

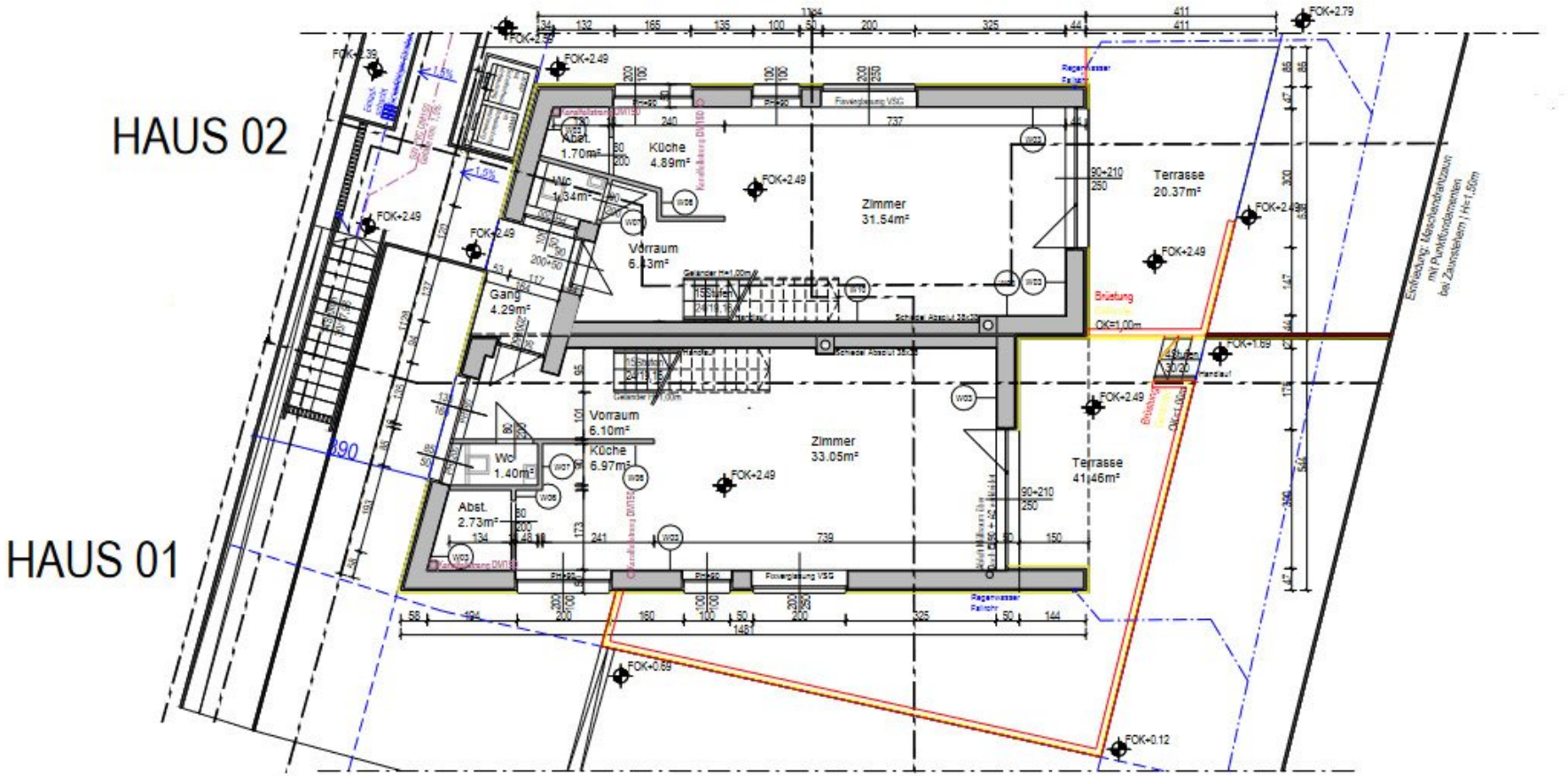




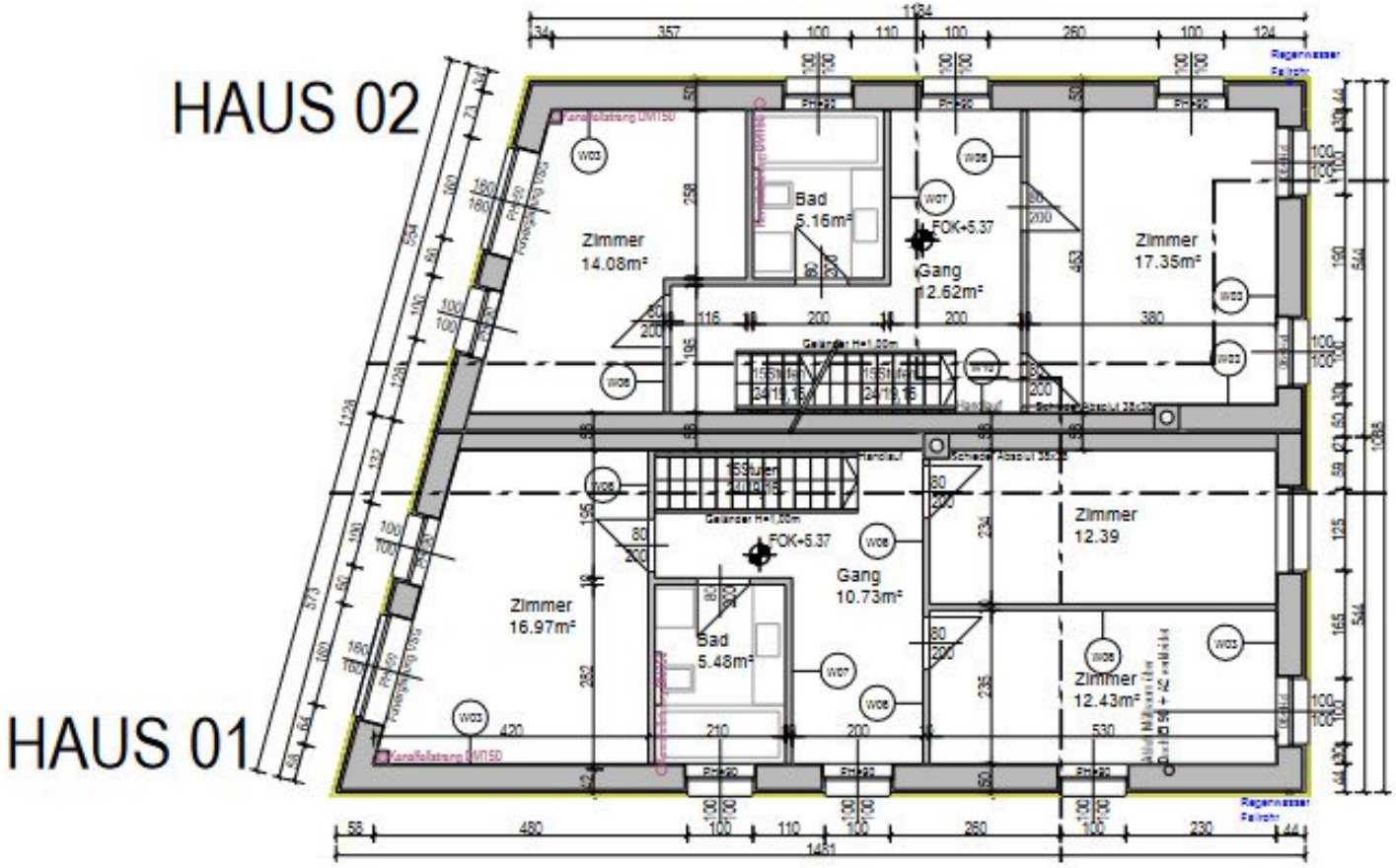




Erdgeschoss

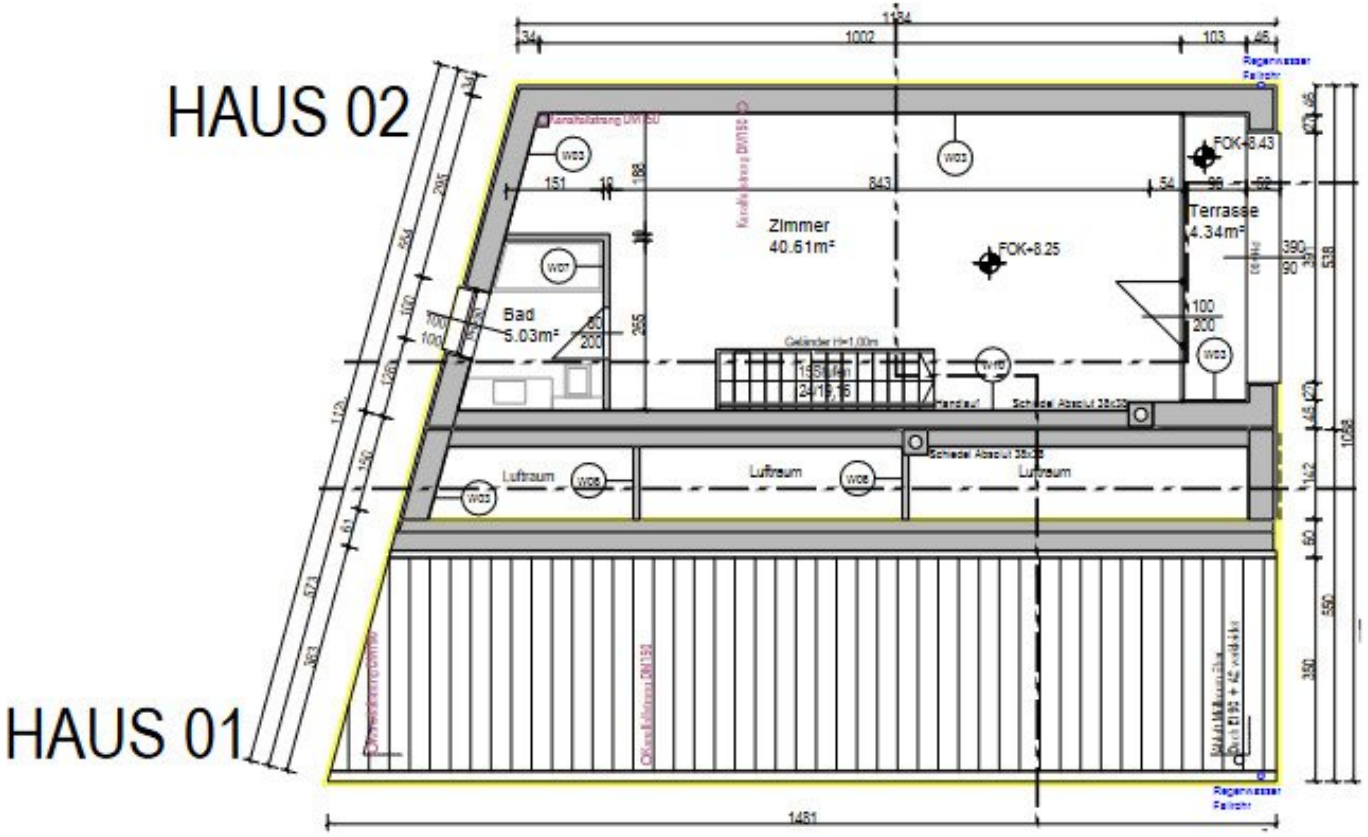


Obergeschoss



Dachgeschoss

HAUS 02



HAUS 01


Sitzenberg-Reidling
Wipfing
Klosterneuburg
Michelhausen
19
1
Mauerbach
Gablitz
14
Purkersdorf
Wien
Neulengbach
44
1
Pressbaum
A1
Lainzer
Tiergarten
Steinhäusl
13
12
17
A23
Breitenfurt
bei Wien
Perchtoldsdorf
Leopoldsdorf
bei Wien
16
A21
Mödling
Laxenburg
Karmel Mayerling
17
210
18
11
E59
A3
Baden

PROJEKT STEINHÄUSL - inkl. 2 Garagenplätze/Wohneinheit

AKTIONSPREISE BIS 30. JUNI 2026!

Haus	OG+EG	KG	WNFL m^2	Terrasse m^2	Garten m^2	Verkauf - belagsfertig	Verkauf - schlüsselfertig
Haus Nr. 1	108,25		108,25	43,30	93,43	~~419 000,00 €~~ 369.000,00 €	~~449 000,00 €~~ 399.000,00 €
Haus Nr. 2	140,75		140,75	25,14	83,92	~~539 000,00 €~~ 489.000,00 €	~~579 000,00 €~~ 539.000,00 €
Haus Nr. 3	109,56	43,64	153,20	14,69	89,90	~~629 000,00 €~~ 499.000,00 €	~~679 000,00 €~~ 549.000,00 €
Haus Nr. 4	99,44	24,7	124,14	15,54	87,35	~~559 000,00 €~~ 459.000,00 €	~~599 000,00 €~~ 499.000,00 €
Haus Nr. 5	109,56	43,64	153,20	12,25	88,77	~~619 000,00 €~~ 499.000,00 €	~~669 000,00 €~~ 549.000,00 €
Haus Nr. 6	99,44	24,7	124,14	13,45	85,62	~~549 000,00 €~~ 459.000,00 €	~~589 000,00 €~~ 499.000,00 €
Haus Nr. 7	109,56	43,64	153,20	10,16	87,65		~~659 000,00 €~~ 549.000,00 €
Haus Nr. 8	99,44	24,7	124,14	10,75	116,15		~~579 000,00 €~~ 499.000,00 €

Objektbeschreibung

8 Doppelhaushälften in Aussichtslage in der Nähe von Wien

Die Häuser 1- 6 befinden sich noch im Bau und werden wunschgemäß belagsfertig bzw. schlüsselfertig zur Verfügung stehen. Der Preis 369.000 € bezieht sich auf Haus 1 - belagsfertig mit 2 Garagenplätzen.

Die Grundrisse der Häuser variieren. Im Exposé finden Sie die Grundrisse der Häuser 1 und 2. Auf Anfrage übermittle ich Ihnen gerne alle Unterlagen zu den Häusern 3-8.

Eckdaten:

+ 8 Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise mit Eigengarten und 2 KFZ - Garagenplätzen pro Objekt

+ Wohnungseigentum in Begründung

+ tragende Wände im KG aus Ortbeton

+ Außenwände EG und OG aus 38 cm starkem Ziegelmauerwerk errichtet

+ Innenwände in Trockenbauweise

+ Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe - Niedrigenergiehaus

+ Fußbodenheizung in allen Räumen, inkl. Keller!

+ Modernes Raumkonzept

+ Kunststofffenster mit Aluschale, 3-fach isoliert, mit elektrischen Fensterrollläden

+ A1 Telefon-/ Internetanschluss im Vorraum bereits vorbereitet

+ Sonnige Lage/ Aussichtslage

+ sehr gute Verkehrsanbindung nach Wien/ St. Pölten

Lage und Umfeld:

Das Projekt mit 8 Doppelhaushälften befindet sich zwischen Altlengbach und Eichgraben. Die westliche Ausrichtung der Häuser in Hanglage garantiert vorteilhafte Lichtverhältnisse und einen traumhaften Panoramablick in die umliegende Grünlandschaft.

Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Natur, Freizeit und Infrastruktur. Die ausgezeichnete Anbindung an die wichtigsten Verkehrswege ist ein entscheidender Vorteil für Berufspendler. Wien und St. Pölten sind schnell und bequem erreichbar. Der Bahnhof Eichgraben/Altlengbach ist nur drei Autominuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen in beiden Städte. Darüber hinaus sorgt die schnelle Anbindung an die Autobahn in Richtung Wien für eine unkomplizierte und rasche Erreichbarkeit der Landeshauptstadt. Die nahe gelegene Bushaltestelle ist ebenfalls ein Pluspunkt für den öffentlichen Verkehr.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen sowohl in Altlengbach als auch in Eichgraben und Neulengbach mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte sind gut erreichbar. In der Freizeit laden zahlreiche Wanderwege, Radwege und Ausflugsziele in der Region zu körperlicher Aktivität und Erholung ein.

Projektbeschreibung:

Das Projekt Steinhäusl befindet sich in einer sonnigen Hanglage zwischen den Gemeinden Altlengbach und Eichgraben. Es wurden 4 Doppelhäuser (8 Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise) jeweils mit 2 KFZ - Garagenplätzen mit Hebeanlage und Eigengärten errichtet. Die helle, sonnige Lage im Grünen und gleichzeitig die hervorragende Verkehrsanbindung durch den naheliegenden Bahnhof sprechen für das neue Bauprojekt.

Die in Ziegelmassiv - Bauweise entstehenden Häuser variieren geringfügig in den Nutzflächengrößen und in den Größen der Eigengärten. Zu den oberen Häusern wird eine Außen-Liftanlage installiert, womit die Objekte trotz der erhöhten Lage problemlos erreicht werden können.

Jedes Haus bietet genügend Platz – vier Räume, von denen drei als Schlafzimmer dienen können. Diese Räume, die mit hochwertigem Parkett ausgelegt sind, sind separat begehbar. Die hellen Badezimmer mit Tageslicht sind im Obergeschoss situiert und bieten genügend Komfort für die ganze Familie. Eine Luft-Wärmepumpe sorgt für eine hocheffiziente Heizung, die Technik befindet sich im eigenen Technikraum im Kellergeschoss.

Die Häuser 3 bis 8 sind vollständig unterkellert, wobei einige Teilbereiche in einigen Häusern als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden können, wodurch noch mehr Platz für Ihre Familie zur Verfügung steht. Im Kellergeschoss befinden sich zwei weitere Kellerräume, die sich ideal

für zusätzliche Lagermöglichkeiten oder als Hobbyraum eignen. Eine der vielen Besonderheiten dieser Immobilie ist die fantastische Aussichtslage, die nicht nur aus der eigenen Terrasse, sondern auch aus den meisten Wohn-Schlafräumen zu genießen ist.

Der große Wohnraum mit offener Küche und großzügigen Verglasungen im Erdgeschoß ermöglichen den direkten Zugang auf die Terrasse und in den anliegenden Garten.

Zusätzlich wurde ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich errichtet.

Die einzelnen Grundstücke sind eingefriedet, die Gartenflächen werden begrünt.

Das moderne, zeitlose Design und die gute Raumaufteilung erfüllen alle Ansprüche des modernen Wohnens.

Verfügbarkeit:

Die Preise, die Grundstücksgrößen und die aktuelle Verfügbarkeit finden Sie im Exposé. Für detaillierte Informationen stehe ich Ihnen gerne jederzeit telefonisch zur Verfügung.

Bei näherem Interesse übermitteln wir Ihnen gerne eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Selbstverständlich ist eine Begehung vor Ort nach Vereinbarung eines Besichtigungstermines möglich.

Die im Exposé vorgestellten Visualisierungen enthalten teilweise Ausstattungsmerkmale, die in unserem Leistungsangebot nicht enthalten sind.

Wir weisen darauf hin, dass es sich um eine frei finanzierte Anlage handelt.

Energiedaten:

Energieausweis: liegt vor

HWB: 37,57

HWB Klasse: B

Kaufkonditionen:

Kontaktperson: Zuzana Rueff

Zuzana Rueff Immobilienvermittlung

Sollten Sie noch Fragen zum Projekt haben oder weitere detaillierte Informationen benötigen, können Sie mich gerne per Mail unter rueff@netmakler.at erreichen oder telefonisch unter 0650/4834610 kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MwSt. zu verrechnen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m

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

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap