

Neuwertige 3 Zimmer Wohnung + Balkon und herrlicher Aussicht ins Grüne



Balkon - Ausblick

Objektnummer: 960/75392

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Neulengbach
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,40
Kaufpreis:	344.000,00 €
Betriebskosten:	156,95 €
Heizkosten:	14,99 €
USt.:	21,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

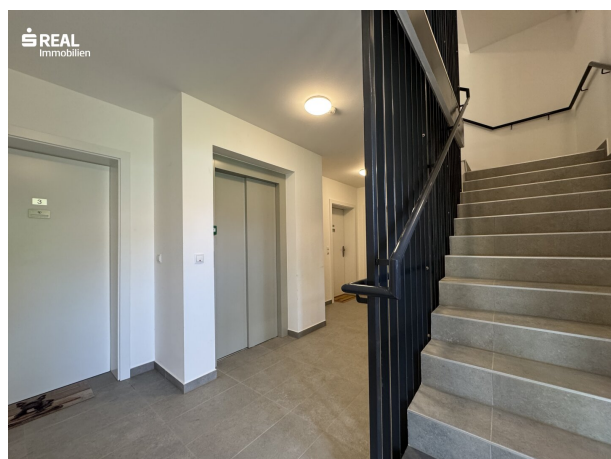


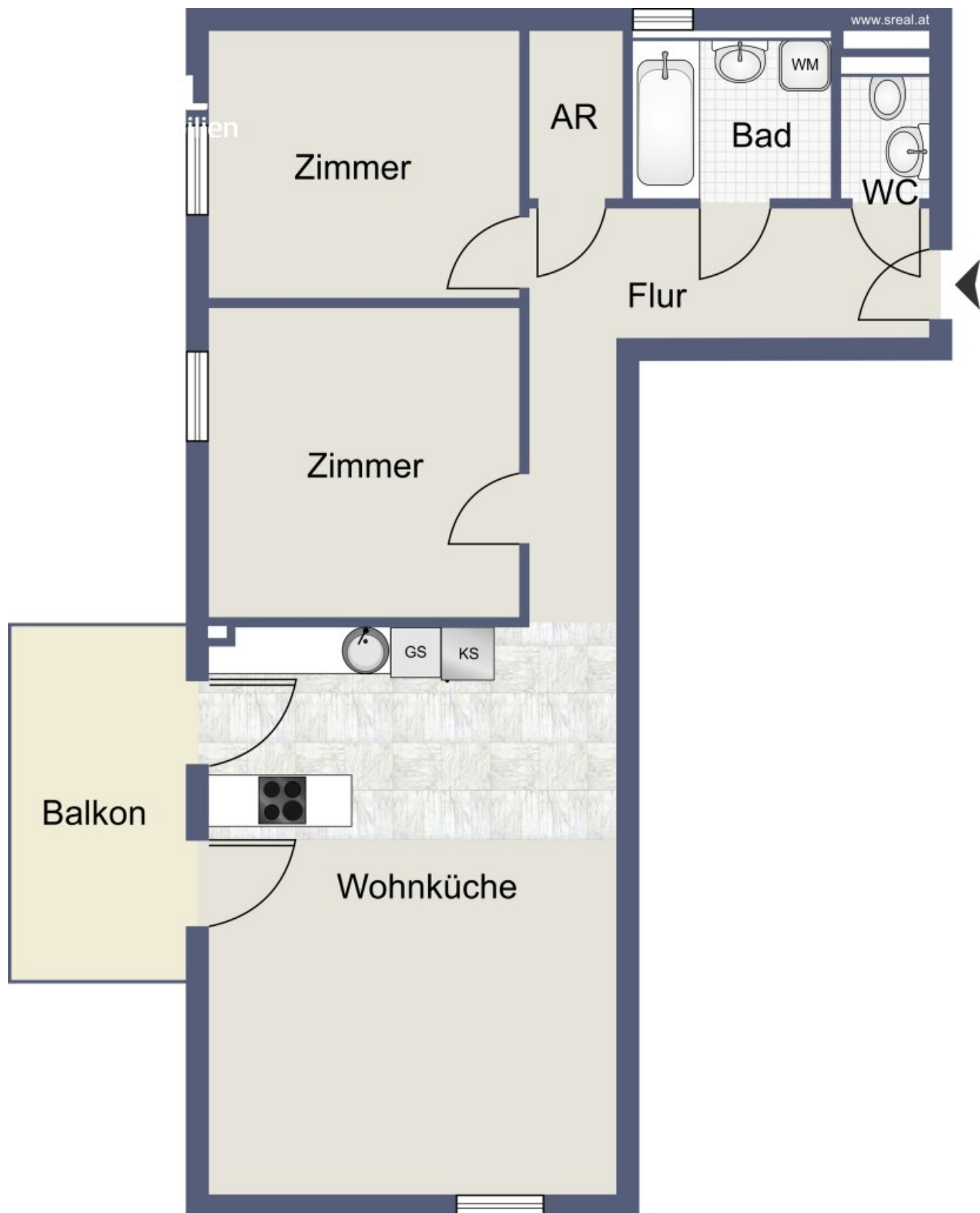
Gabriela Mitritsch

s REAL Wien - Zentrale

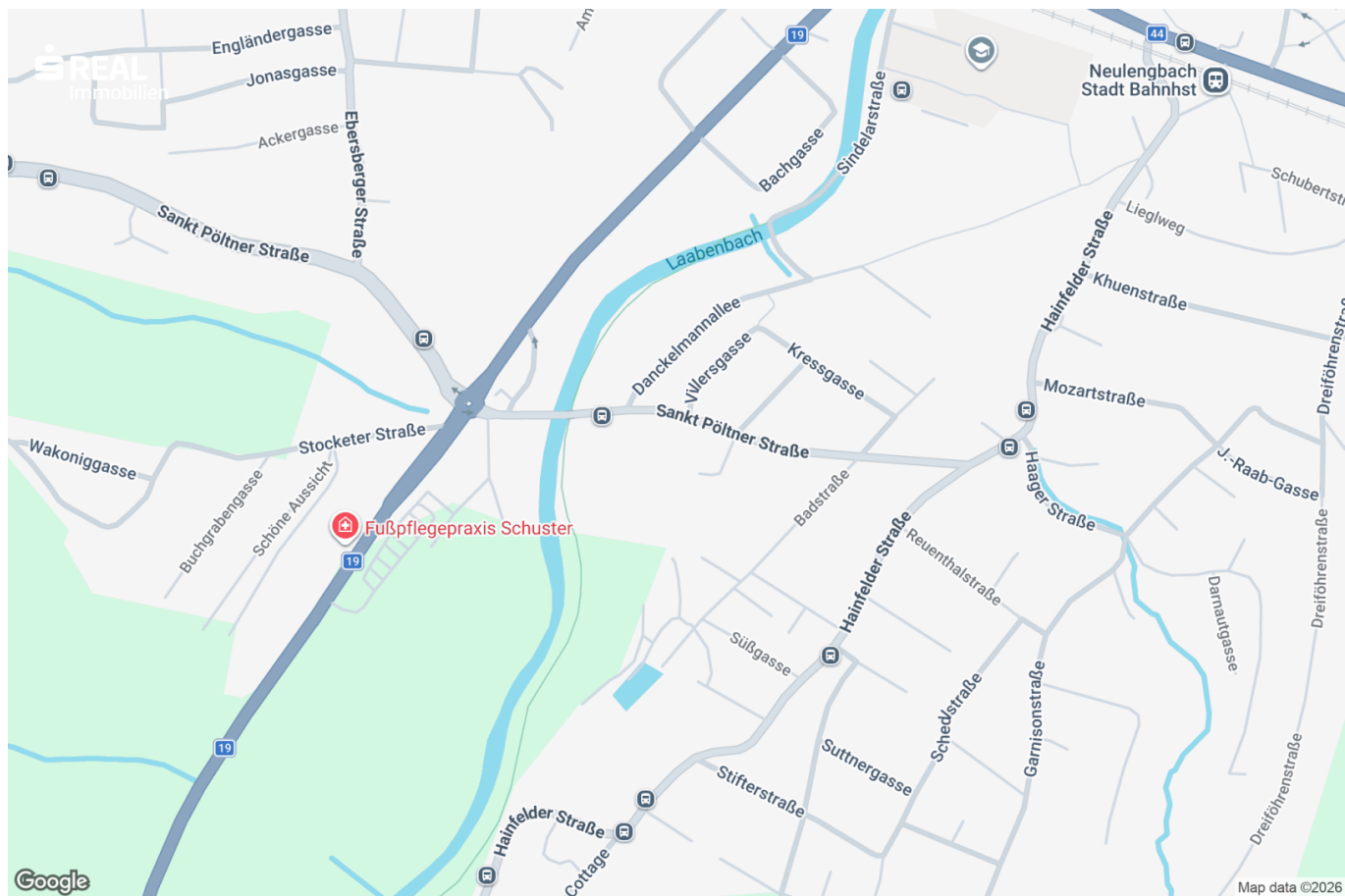








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Diese erst 2024 als Erstbezug angekaufte Familienwohnung sucht auf Grund geänderter Lebensumstände eine neue Familie!

Im ersten Liftstock gelegen bietet sie auf großzügigen 77 m² Wohnfläche ein ideales Lebensumfeld und Zuhause für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über drei helle Zimmer, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung viel Platz und Komfort bieten. Das Herzstück bildet die moderne Wohnküche mit offener Gestaltung, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Das geräumige Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und sorgt so für angenehme Helligkeit und Frischluft, die separate Toilette mit Handwaschbecken und auch ein Abstellraum ergänzen das Angebot.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 8 m² große Westbalkon mit herrlichem Grünblick – hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und können den Alltag hinter sich lassen.

Auch die Ausstattung kann sich sehen lassen:

- **Sole-Wasser-Wärmepumpe - Fußbodenheizung - im Winter heizen, im Sommer kühlen**
- **3-fach verglaste Thermofenster mit elektrischen Außenrollos und Insektenschutzgittern**
- **Parkett Eiche - in den Nassräumen moderne Fliesen**
- **PV Anlage am Dach - erzeugt Strom für die Allgemeinflächen**
- **neuwertige Dieter Knoll Küche inkl. hochwertiger Geräte und Kochinsel**

Durch die moderne Bauweise und energieeffiziente Heizung sind auch die die monatlichen Betriebskosten in Höhe von € 246,74 (inkl. Wasser, Heizung und Rücklage) überschaubar und äußerst günstig!

Die Lage ist ebenso überzeugend: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den

täglichen Bedarf benötigen – Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergarten, Supermärkte, das Zentrum von Neulengbach mit seinen Geschäften, netten Kaffeehäusern und Lokalen sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof, die eine schnelle Mobilität in die umliegenden Regionen sicherstellen.

Der Kaufpreis von 344.000 Euro bietet ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese tolle, neuwertige Familienwohnung, der ebenfalls im Eigentum befindliche Tiefgaragenplatz kostet zusätzlich € 12.000,00 (monatliche BK € 5,07).

Sie benötigen eine Finanzierung ? Fragen Sie danach !!!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.