Großzügiges 4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Terrasse und Garage in Ruhelage von Neulengbach mit Fernsicht!



Objektnummer: 6301/245

Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.

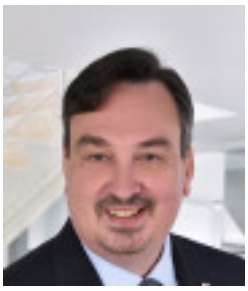
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Neulengbach
Baujahr:	1980
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	104,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 161,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
USt.:	7,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Norbert Riener

ERA Riener Real Immobilien e.U.
Greifensteiner Straße 96
3423 Sankt Andrä-Wördern



























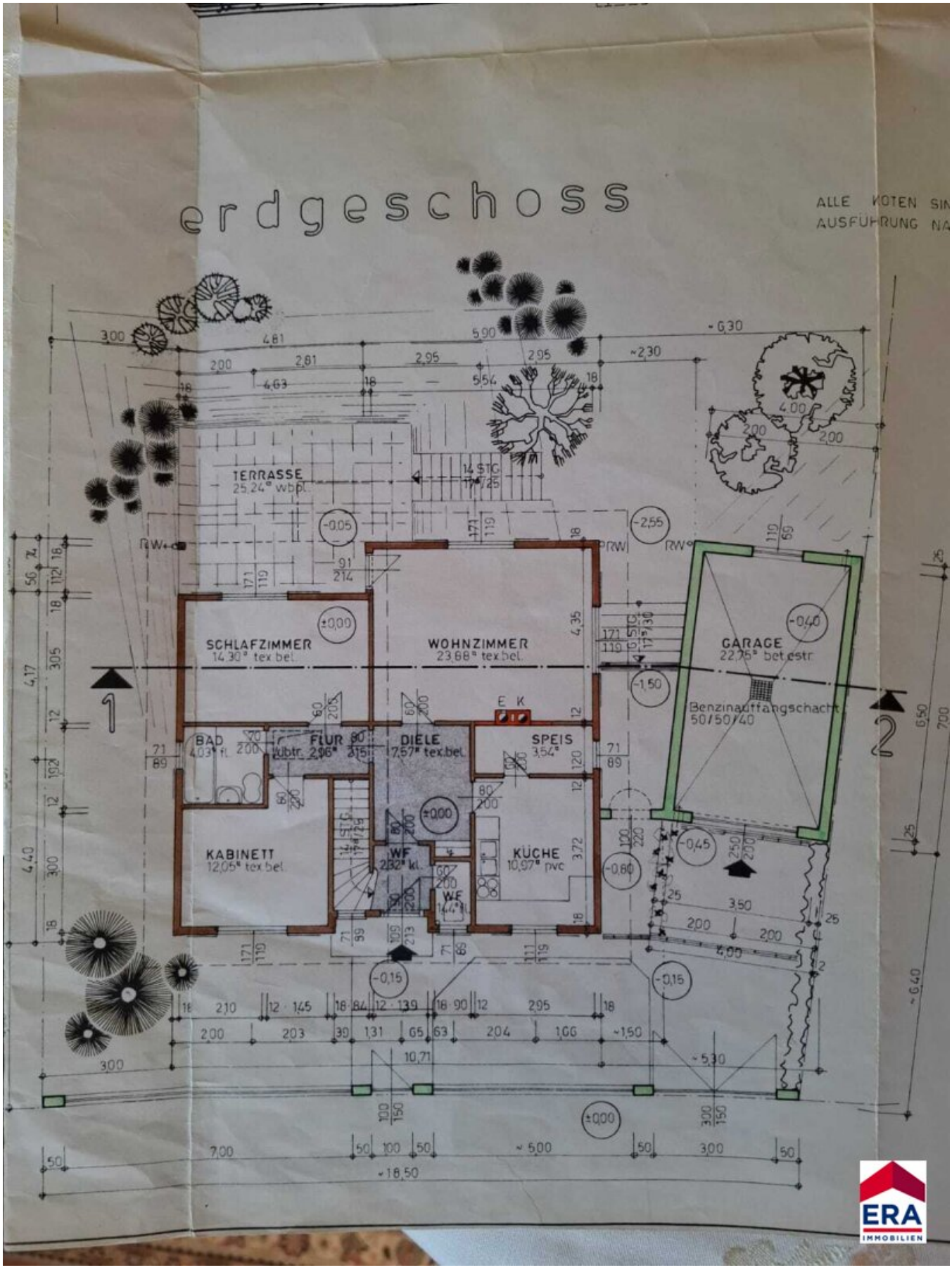


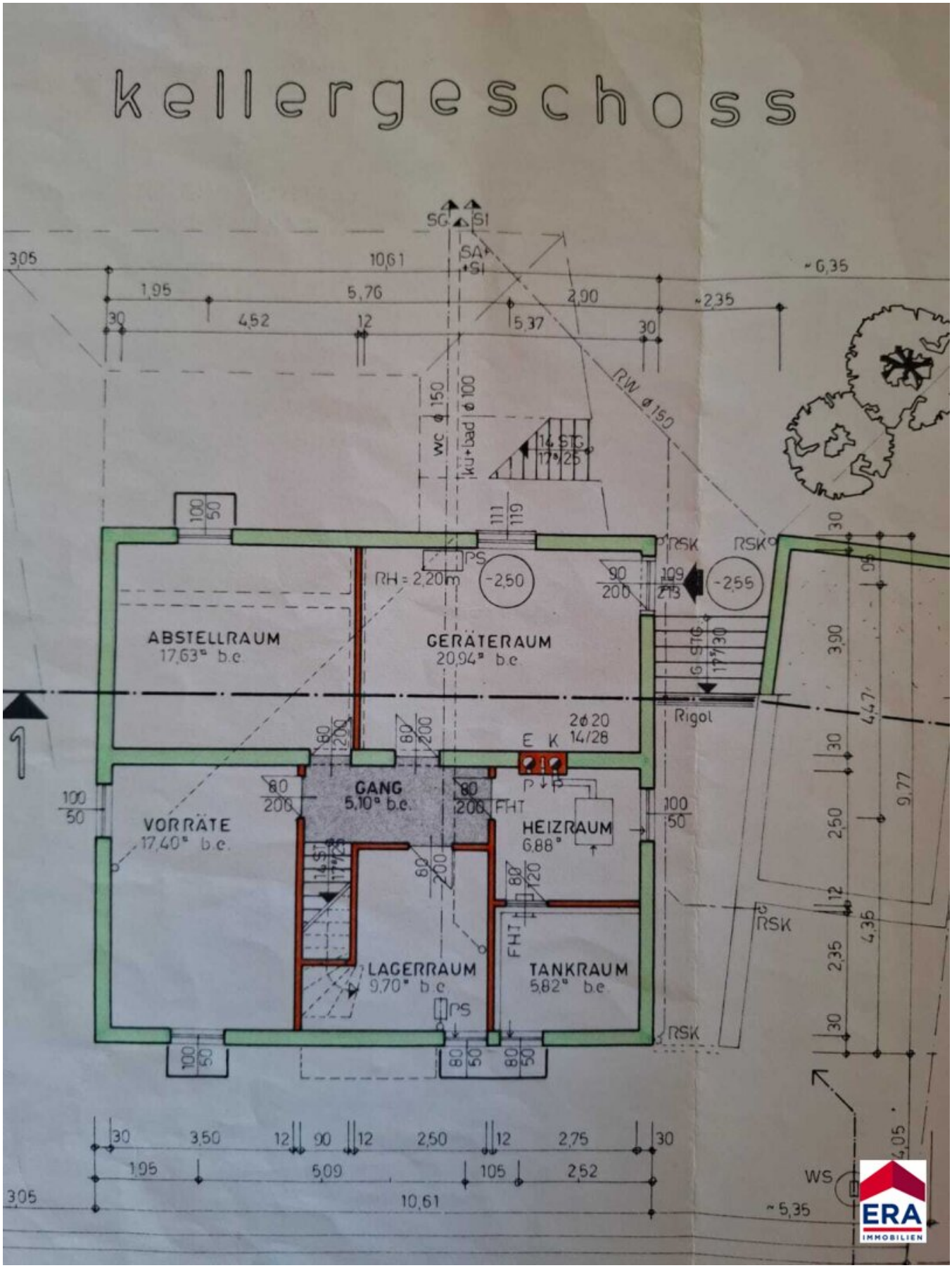









erdgeschoss
ALLE KOTEN SIN
AUSFÜHRUNG NA
TERRASSE
25,24 m wbpl.
SCHLAFZIMMER
14,30 m tex.bel.
WOHNZIMMER
23,68 m tex.bel.
GARAGE
22,75 m bet.estr
Benzinauffangschacht
50/50/40
BAD
4,03 m fl.
FLUR
Rubtr. 2,96 m
DIELE
7,57 m tex.bel.
SPEIS
3,54 m
KABINETT
12,05 m tex.bel.
WF
2,32 m kl.
WF
1,44 m
KÜCHE
10,97 m pvc
E K
±0,00
-0,05
-2,55
-0,40
-1,50
-0,45
-0,80
-0,15
-0,15
±0,00
RW
RW
14 STG
17/30
~6,30
~2,30
~6,40
~18,50
~5,30
10,71


kellergeschoss
ABSTELLRAUM
17,63 m² b.c.
GERÄTERAUM
20,94 m² b.c.
GANG
5,10 m² b.c.
VORRÄTE
17,40 m² b.c.
HEIZRAUM
6,88 m²
LAGERRAUM
9,70 m² b.c.
TANKRAUM
5,82 m² b.c.
RH = 2,20 m
-2,50
-2,55
14 STG.
17/25
6 STG.
17/30
2 ø 20
14/28
E K
FHT
RSK
PS
WC ø 150
KU+BAD ø 100
RW ø 150
Rigol
WS
3,05
10,61
1,95
5,76
2,90
~6,35
~2,35
4,52
5,37
3,50
5,09
2,50
2,75
1,05
2,52
~5,35
9,77
4,47
4,35
3,90
2,35

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3040 Neulengbach – einem charmanten Einfamilienhaus, das keine Wünsche offenlässt. Dieses großzügige Haus mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Leben, Wohnen und Wohlfühlen.

Das Haus verfügt über insgesamt 4 helle und freundliche Zimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob gemütliches Wohnzimmer mit Kachelofen, geräumiges Schlafzimmer oder ein praktisches Arbeitszimmer – hier finden Sie für jeden Lebensbereich den passenden Raum. Besonders hervorzuheben sind die 3 Bäder und der Wintergarten im unteren Bereich sowie die großzügige nach Süden ausgerichtete Terrasse. Das Haus ist teilweise renovierungsbedürftig.

Genießen Sie sonnige Stunden auf der einladenden Terrasse, die zum Entspannen und gemütlichen Beisammensein im Freien einlädt. Die vorhandene Garage bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum, der im Alltag unverzichtbar ist.

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ideal für Familien und Berufstätige gleichermaßen. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch den nahegelegenen Bus sorgt für eine bequeme Mobilität in und rund um Neulengbach. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zum Kindergarten ein großer Vorteil – kurze Wege machen den Alltag einfacher und stressfreier. Auch eine Bäckerei in unmittelbarer Umgebung versorgt Sie täglich mit frischen Backwaren und sorgt für den perfekten Start in den Tag.

Dieses Einfamilienhaus in Neulengbach vereint Komfort, Lage und praktische Ausstattung – ein echtes Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Traumhaus wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap