



#00010087680001

## Wohnpark Neulengbach

3040 Neulengbach



Kaufpreis: 269.000,00 €

Wohnfläche: 56,46 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Claudia Weiser

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

claudia.weiser@riv.at

+43 664 60 517 517 51





## BESCHREIBUNG

Neubau-Erstbezug - PROVISIONSFREI

In einer kleinen Wohnanlage in Zentrumsnähe sind 30 helle 2- und 3- Zimmerwohnungen entstanden, die sofort bezugsfertig sind!

Wohnungsgrößen von ca. 56 m<sup>2</sup> und ca. 77 m<sup>2</sup>

Schlüsselfertig - hochwertige Ausstattung

Alle Wohnungen haben attraktive Freiflächen - große Balkone/Terrassen oder Gärten mit Terrasse.

Selbstverständlich ist jeder Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Ein Lift macht auch die Wohnungen in den oberen Stockwerken barrierefrei.

60 Tiefgaragenplätze stehen zur Verfügung.

Fußbodenheizung mit Sole-Wasser-Wärmepumpe: Das moderne und energieeffiziente Heizsystem bringt die Wärmeversorgung und sorgt für Kühlung im Sommer.

Die Photovoltaik-Anlage am Dach reduziert die monatlichen Betriebskosten

Alle Wohnungen werden auch als Anlagewohnungen verkauft.

Für Eigennutzer ist auch eine Miet-Kauf Variante möglich.

Sind Sie interessiert?

Bitte fordern Sie gleich online die Detailinformationen zum Projekt und den verfügbaren Wohnungen (inkl. Plan und Adresse) an!

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt der Hinweis auf die Tätigkeit als Doppelmakler und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Alle Angaben wurden aufgrund von Informationen durch den Abgeber mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Keine
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023-24
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	23.04.2024
Heizung	Fußbodenheizung: Erdwärme
Stellplätze	2 x Tiefgarage (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	56,46 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	2,59 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	8,20 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	12,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.02.2024
Gültig bis	11.02.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	28,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,41
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1



**MERKMALE**

Sonderausstattung	Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift, Rolladen	Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum
Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Parkett, Fliese	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster, Duschkabine		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	269.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	98,89 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Reparaturrücklage	19,22 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten Lift	15,69 € inkl. 10% USt.
---------------------	------------------------

Heizkosten	13,54 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

Warmwasser	34,78 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	182,11 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	269.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

### WEITERE KOSTEN

Tiefgaragenplatz (Einmalig)	12.500,00 € inkl. USt.
-----------------------------	------------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die neu errichtete Wohnhausanlage liegt in Neuleubach, einem beliebten Wohnort im westlichen Speckgürtel von Wien.

Neuleubach ist sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden: Die perfekte Zugverbindung nach Wien (52 min) oder St. Pölten (20 min) und der nahe Anschluss an die A1 Westautobahn in 5 km Entfernung sorgen für große Mobilität.

Die Stadt Neuleubach selbst bietet alles, was man so braucht und an Lebensqualität schätzt.

Freizeiteinrichtungen wie das Freibad, Tennis- und Fußballplätze, eine Kletterwand und ein Skaterpark, sowie ein reiches Kulturprogramm bieten jedem Bewohner etwas.

Das Programm 2024 zeigt eindrucksvoll das breite Spektrum des kulturellen Angebotes in Neuleubach, das heuer im Sommer im Gemeindegebiet stattfinden wird. Es umfasst Literatur, Klassik, Kindertheater, Komödienstücke, Kabarett, Popkonzerte, Ausstellungen und natürlich ein abwechslungsreiches Sommerkino.

Ärzte aller Fachrichtungen sind im Ort niedergelassen.

Kindergärten, Volksschulen, Mittelschule, Polytechnikum und Gymnasium stehen für die jungen Bewohner zur Auswahl.

## INFRASTRUKTUR

### Kultur & Freizeit

Freibad Neuleubach

### Einkauf

OBI

Lagerhaus Neuleubach Bau & Garten

### Sonstiges

Autohaus Markus Figl

< 1km: Avanti

< 1km: IQ-Diskont

OMV

ERSTE Bank



Gaststätten

< 1km: McDonald's

Gesundheit

Apotheke zum Wienerwald

Doktor Josef Helm

Diplom Tierarzt Heger Daniela

Verkehrsanbindung

Bahnhof Neulengbach



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

