



#00010087680005

## Wohnpark Neulengbach

3040 Neulengbach



Purchase price: 359.000,00 €

Living Area: 76,82 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Claudia Weiser

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

claudia.weiser@riv.at

+43 664 60 517 517 51





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Asset	No
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2023-24
Construction status	Finished
Construction Completion Date	23.04.2024
Heating	Underfloor Heating: Geothermal Energy
Car Spaces	2 x Underground Garage (optional)

### AREAS

Living Area	76,82 sqm
Cellar Area	2,59 sqm
Terrace Area	8,20 sqm
Garden Area	90,00 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	12.02.2024
Valid until	11.02.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	28,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,41
fGEE Class	 A++

## SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Terraces	1



**FEATURES**

Special configuration	Accessible, Elevator, Roller Shutter	Additional rooms and areas	Storeroom, Bike Room
Condition	First Use	Age	New Building
Floor	Parquet, Flagstone	Cellar	Basement Storage Room
Sanitation	Bathtub, Bathroom Window, Show		





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	359.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	141,96 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	27,59 € incl. VAT
--------------	-------------------

Running costs Lift	22,52 € incl. 10% VAT
--------------------	-----------------------

Heating Costs	18,44 € incl. 20% VAT
---------------	-----------------------

Warmwater	49,93 € incl. 10% VAT
-----------	-----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	260,44 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	359.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	Without commission
----------------	--------------------

### ADDITIONAL COSTS

Tiefgaragenplatz (Once)	12.500,00 € incl. VAT
-------------------------	-----------------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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, Komödienspiele, 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.

## INFRASTRUCTURE

### Recreation

Freibad Neuleubach

### Shopping

OBI

Lagerhaus Neuleubach Bau & Garten

### Other

Autohaus Markus Figl

< 1km: Avanti

< 1km: IQ-Diskont

OMV

ERSTE Bank



Gastronomy

< 1km: McDonald's

Health

Apotheke zum Wienerwald

Doktor Josef Helm

Diplom Tierarzt Heger Daniela

Transport

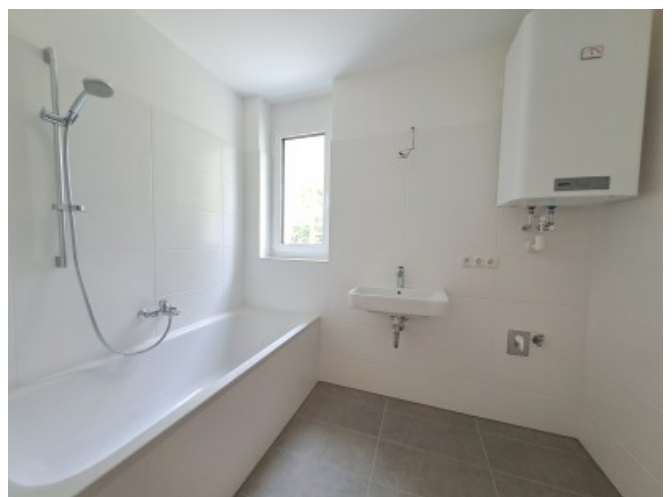
Bahnhof Neulengbach



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

