

## **Attraktives Zinshaus in Neulengbach - bestandsfrei und renditestark**



Front mit Stellplätzen

**Objektnummer: 3519\_340**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3040 Neulengbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	304,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	389,00 m²
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 131,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	796.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dkfm. Stefan Kagerer**

RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach











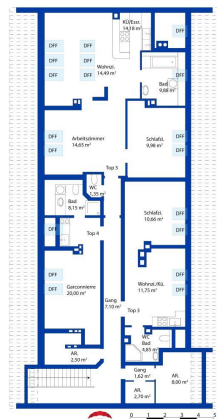








RE/MAX







## Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

**Kontaktieren Sie uns unter:**

☎ 02772 212 00

✉ [office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)

**RE/MAX**

**Ihre Traumimmobilie –**  
Wir finden die perfekte  
Finanzierung für Sie!

Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- Umfassende Beratung
- Unabhängige Empfehlungen
- Individuelle Lösungen
- Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

**EQUALITY**  
&  
**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

**Kontaktieren Sie uns unter:**

☎ 02772 212 00

✉ [office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)

# Objektbeschreibung

## Attraktives Zinshaus in Neulengbach – Bestandsfrei, Energetisch Optimiert & Renditestark

### Objektdetails:

- Gesamtnutzfläche: ca. 386 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 304 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 5 Wohnungen
- 3 Wohnungen im Obergeschoss
- 2 Wohnungen im Erdgeschoss (eine davon rollstuhlgerecht)
- Grundstücksgröße: 1.272 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1976/2010
- Generalsanierung: 2010/2014
- Heizung: Pellets-Zentralheizung mit Solarpaneelen und Fußbodenheizung
- Ausstattung: Teilmöblierte Wohnungen
- Energieeffizienz: Gebäude mit Vollwärmeschutz
- Status: Bestandsfrei

### Lage:

Das Zinshaus befindet sich in einer attraktiven Siedlungslage in Neulengbach, unweit des örtlichen Schwimmbads. Die Stadt zeichnet sich durch eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum aus, wodurch sich dieses Objekt hervorragend für Anleger eignet.

### Highlights:

- ? Bestandsfreie Wohnungen – flexible Nutzung oder Vermietung nach eigenen Vorstellungen
- ? Hohe Energieeffizienz durch Sanierung und moderne Heiztechnologie
- ? Die Anlage enthält eine rollstuhlgerechte Wohnung im EG für maximale Zielgruppenansprache
- ? Attraktive Wohnlage mit hoher Nachfrage
- ? Grundstück mit Entwicklungspotenzial
- ? Möglichkeit zur Aufteilung in Eigentumswohnungen für spätere Einzelverkäufe
- ? Mietrendite zwischen 4% und 5%

Dieses Zinshaus bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer Zuzugsgegend mit hoher Wohnqualität. Sichern Sie sich dieses Objekt für eine zukunftsichere Kapitalanlage!

Kontaktieren Sie uns für weitere Details oder einen Besichtigungstermin! Der attraktive Angebotspreis von € 796.000,-- versteht sich als Startpreis, der sich im Laufe der Vermarktung, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, noch verändern kann, da der Preis vom Interessenten mit einem Kaufangebot definiert wird.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Eigentümer durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.



Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

### **Infrastruktur:**

Neulengbach bietet eine hervorragende Infrastruktur und alle Annehmlichkeiten, die für ein komfortables Leben erforderlich sind. Zu den Einrichtungen und Dienstleistungen in der Nähe gehören:

**Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Fachgeschäfte und Märkte befinden sich in der Nähe und bieten eine vielfältige Auswahl an Produkten für den täglichen Bedarf.

**Bildungseinrichtungen:** In Neulengbach finden Sie Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung für Kinder aller Altersstufen bieten.

**Gesundheitsversorgung:** Ärzte, Apotheken und Gesundheitseinrichtungen sind gut erreichbar und sorgen für eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.

**Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:** Die Umgebung von Neulengbach bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, Parks, Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen.

**Verkehrsanbindung:** Die Nähe zum Bahnhof ermöglicht eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, während die Autobahn in kurzer Entfernung eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen bietet.

Mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und der idealen Lage bietet Neulengbach eine attraktive Umgebung zum Leben und Arbeiten.

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Eigentümer haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.**

### **Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)

Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

**Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](https://www.remax.at)**

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?**

**Vereinbaren Sie jetzt einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin!**Angaben

gemäß g  
esetzliche  
m Erforde  
rnis:  
H 13  
ei 1.  
z 9

w k  
är W  
m h/  
eb(  
edm  
ar ²a  
f: )  
KI D  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
ar  
f:  
F 1.  
ak52  
to  
r  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:  
KI C  
as  
se  
F  
ak  
to  
r  
G



es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:

Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:  
Stefan Kagerer erreichbar unter +43 660 5039940 oder [s.kagerer@remax-park.at](mailto:s.kagerer@remax-park.at).  
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.

Alle Immobilien finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!