

## Großzügiges Einfamilienhaus in Top Lage



Ihr neues Zuhause

**Objektnummer: 3519\_346**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3040 Neulengbach                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1980                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 209,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 67,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 3                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 135,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,73                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 620.000,00 €                             |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                          |

Verhandlungsbasis

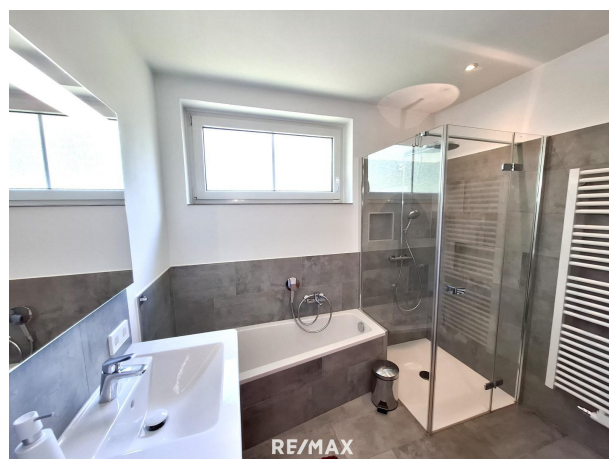
### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner













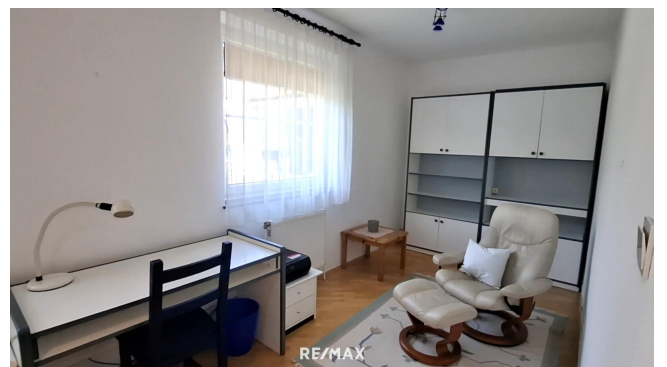








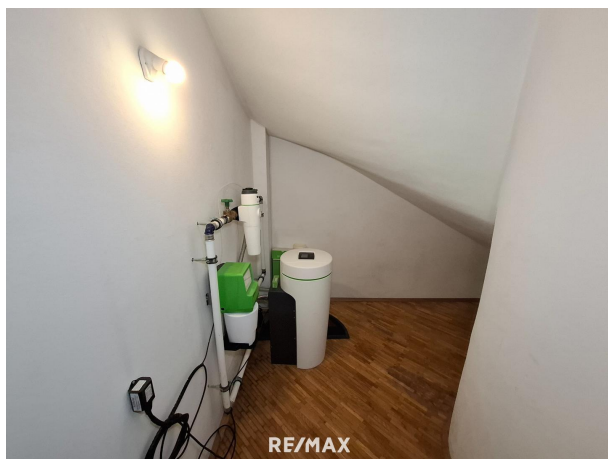
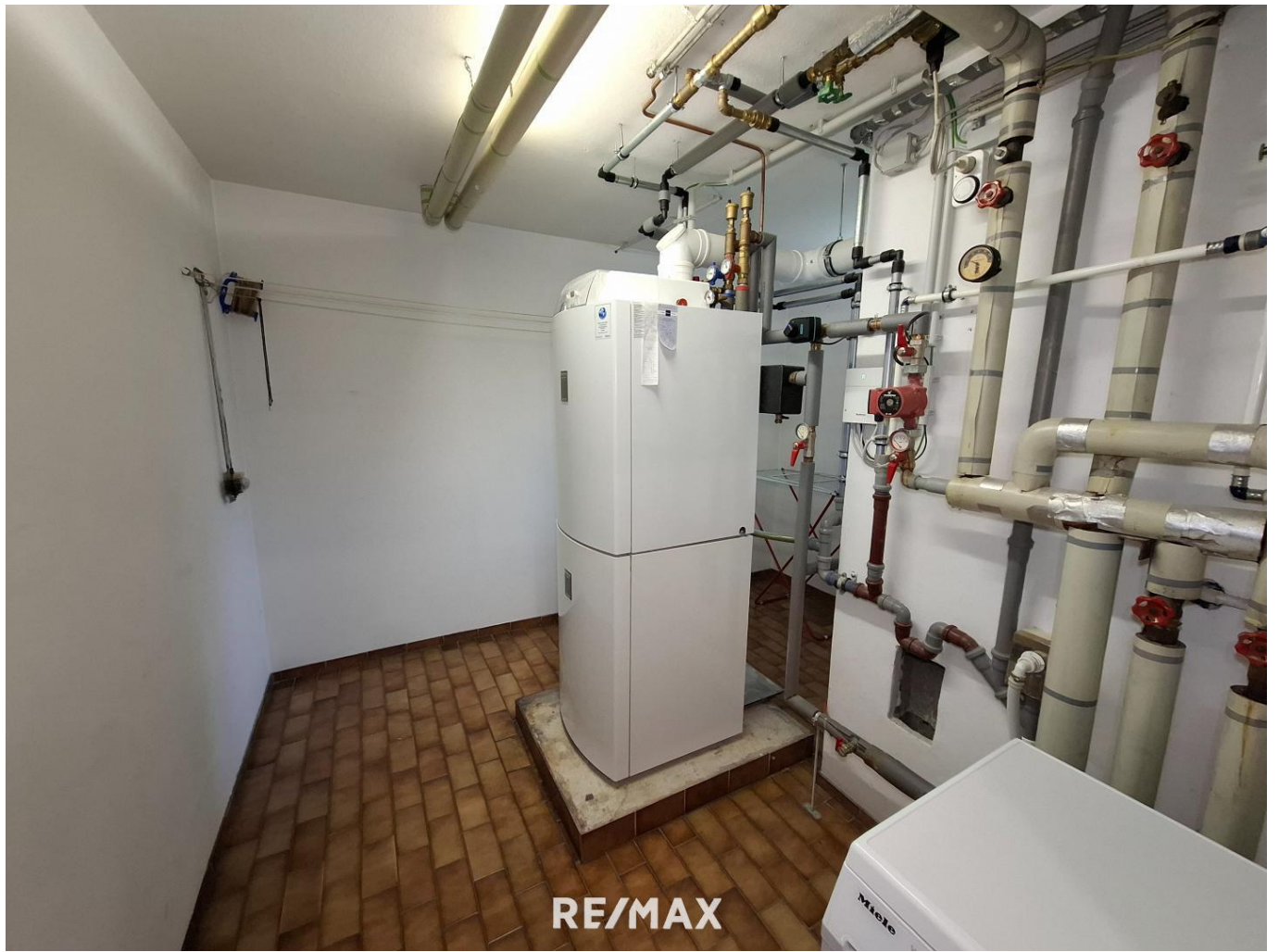






















# Objektbeschreibung

**Ihr Traumhaus in Neulengbach – Wohnen & Arbeiten in absoluter Ruhelage mit Pool, Sauna & Top-Ausstattung – Jetzt Besichtigung sichern!**

**Lage, Lebensqualität und Komfort – vereint in einem Zuhause**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem gepflegten, großzügigen Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen von **Neulengbach**. Diese Liegenschaft bietet nicht nur **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**, sondern verbindet **modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine idyllische Ruhelage in einer verkehrsberuhigten Sackgasse (30er-Zone)**.

Mit nur **30 Minuten Fahrzeit nach Wien** und **20 Minuten nach St. Pölten** genießen Sie beste Anbindung bei gleichzeitig hoher Lebensqualität. Die perfekte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergarten und einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot rundet das Angebot ideal ab.

## Objektdetails im Überblick

- Grundstücksfläche: 797 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 209 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 67 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1980 - gepflegter Zustand mit laufender Modernisierung
- Heizung: neuer Heizkessel 2017
- Fenster: 2010 neu
- Badezimmer: komplett erneuert 2019
- Zusätzliche Ausstattung:
- große, elektrische Markise
- hochwertige Wasserenthärtungsanlage
- vollautomatischer Rasenroboter
- Pool (4x8 m) für entspannte Sommertage
- Sauna mit Dusche im Untergeschoß – Ihre private Wellness-Oase
- Alarmanlage für höchste Sicherheit

## Besonderheiten, die überzeugen

- Arbeiten & Wohnen kombinieren: Separater Bereich nutzbar als Büro, Praxis oder Atelier
- Perfekte Ausrichtung & Lichtverhältnisse
- Privatsphäre & Ruhe: kein Durchzugsverkehr, grüne Umgebung, windgeschützte Lage
- Ideal für Familien, Freiberufler oder Ruhesuchende

**Fazit – Ihr neues Zuhause wartet!**

Dieses charmante Einfamilienhaus in Neulengbach ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum **Ankommen, Leben und Wohlfühlen**. Mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und dem gewissen Extra wie Pool und Sauna bietet es alles, was anspruchsvolle Käufer suchen.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Besichtigung** und überzeugen Sie sich selbst!

Der attraktive Angebotspreis von € 620.000,-- versteht sich als Startpreis, der sich im Laufe dieses Verfahrens, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, noch verändern kann, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird.

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

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Traumhaus in einer erstklassigen Lage zu erwerben. 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**.

**Besichtigungsmöglichkeit am Freitag, 30.05.2025 und Samstag, 31.05.2025. Buchen Sie**



**bequem Ihren Wunschtermin unter: [www.remax.at/de/3519-346](http://www.remax.at/de/3519-346).**

**Kaufnebenkosten:**

**3,5 % Grunderwerbsteuer**

**1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**

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

**Vertragsserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)**

**Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](http://remax.at)! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:120.4 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:DFaktor Gesamtenergieeffizienz:1.73Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:C 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)!**