

## **Wohnpark Neulengbach | Erstbezug | DG | 48 m<sup>2</sup> Terrasse**



**Objektnummer: 25926**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kabanenweg
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Neulengbach
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,39
Kaufpreis:	409.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.426,56 €
Betriebskosten:	144,79 €
Heizkosten:	14,70 €
USt.:	23,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Resch**



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



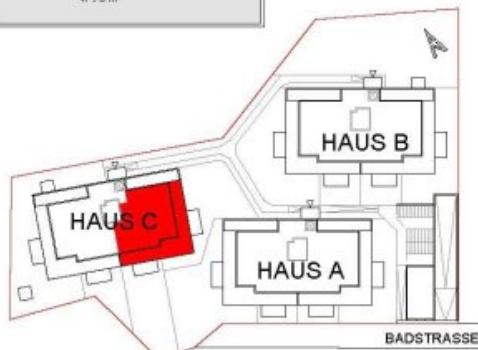
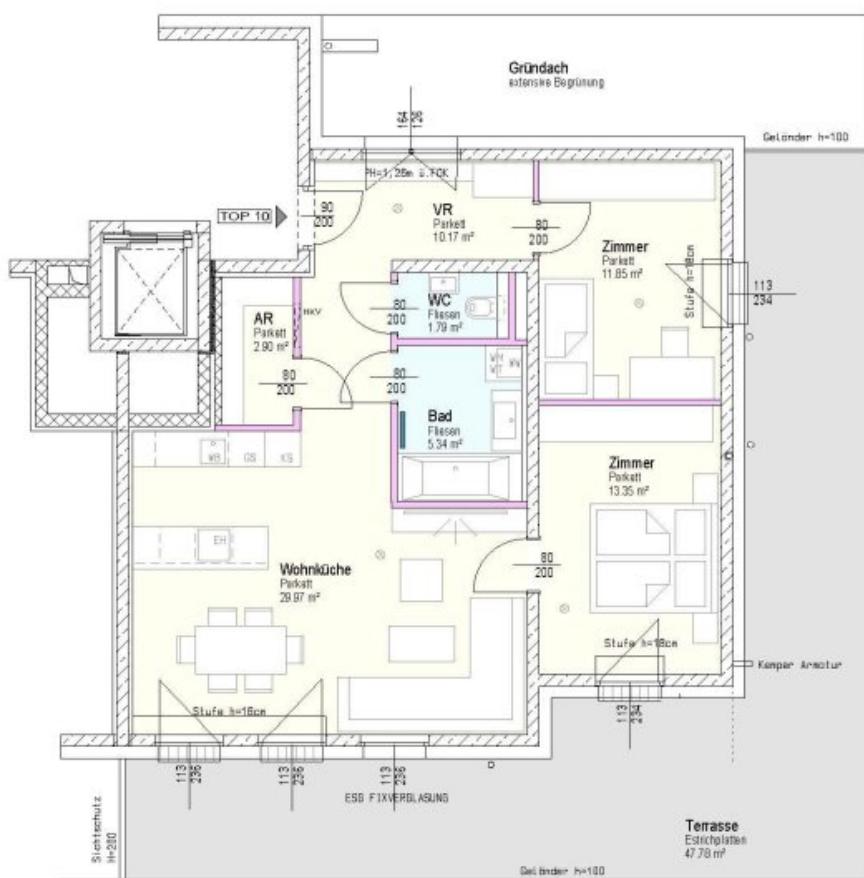


**R6 IMMOBILIEN  
ENTWICKLUNGS GMBH**

3040 Neulengbach  
Kabanenweg

HAUS C  
2. OBERGESCHOSS

2.0G	TOP 10
WNF:	75,37m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE:	47,78m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRÄUM/AR:	2,59m <sup>2</sup>



LEGENDE

**EGENDE**

	STAHLBETON
	GIPSKARTONSTÄNDERWAND

R6 Immobilien Entwicklungs GmbH, 3701 Oberthurn 26

SE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSTLAG DES PLANERS DARI!

# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick

- Kürzlich fertiggestelltes Bauprojekt (2024) in hochwertiger Bauweise und Ausstattung
- Moderne Haustechnik: Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung, Kühlfunktion im Sommer und PV Anlage
- Die Wohnung umfasst 75,4 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in Vorräum, 3 Zimmer, Abstellraum, Bad und WC getrennt
- Lage im Dachgeschoß, 48 m<sup>2</sup> große Terrasse, Kellerabteil, Garagenplätze optional (EUR 15.000,–)
- Kaufpreis EUR 409.000,– für Eigennutzer bzw. EUR 361.965,– zzgl. 20 % USt für Anleger

## Die ausführliche Beschreibung:

Am **Kabanenweg in Neulengbach**, nahe dem Freibad und nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt, entstand 2024 eine **moderne Wohnhausanlage** mit insgesamt **30 Wohnungen** in drei Baukörpern, jeweils mit eigenem Lift und über die gemeinsame Tiefgarage mit **60 Stellplätzen** miteinander verbunden. Besonderes Augenmerk wurde auf eine **nachhaltige Haustechnik** gelegt: Eine **Erdwärme-Fußbodenheizung** mit Kühlfunktion im Sommer, **außenliegender Sonnenschutz** sowie eine **Photovoltaikanlage** für die Allgemeinflächen sorgen für Komfort und reduzierte Betriebskosten.

Die **Wohnung Top 10** im Dachgeschoß (2. OG) von Haus 3 bietet auf **75,4 m<sup>2</sup>** ein durchdachtes Raumprogramm mit Vorräum, drei Zimmern, Abstellraum, Badezimmer und separatem WC. Von allen Zimmern führt der Ausgang auf die rund **48 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die den Wohnraum um wertvolle Freifläche erweitert. Eichen-Echtholz-Parkett, großformatige Fliesen mit hochwertiger Keramik in den Nassräumen sowie eine Sicherheits-Eingangstüre runden das Gesamtpaket ab und sorgen für Wohnkomfort auf zeitgemäßem Niveau. Zusätzlich gehören ein **Kellerabteil** sowie optional verfügbare **Garagenplätze** in der Tiefgarage zum Angebot.

Die **Stadtgemeinde Neulengbach** überzeugt mit hoher Lebensqualität: viel Grün zum Laufen, Radfahren und Wandern, das Freibad mit Tennisplätzen direkt nebenan sowie eine sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgern, Schulen und Freizeitangeboten. Der Bahnhof ist in nur 900 Metern zu Fuß erreichbar – von dort gelangt man in **ca. 35 Minuten nach Wien** und in **etwa 20 Minuten nach St. Pölten**. Auch die **Westautobahn (A1)** ist schnell erreichbar, womit Freizeitqualität und Alltagskomfort perfekt verbunden sind.

*Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber sowie die Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <9.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap