Wohnpark Neulengbach | Erstbezug | 2 Zimmer mit Balkon

Objektnummer: 25902

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kabanenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3040 Neulengbach
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,24 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,39
Kaufpreis:	259.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.605,26 €
Betriebskosten:	96,00 €
Heizkosten:	10,97 €
USt.:	15,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Michael Resch

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

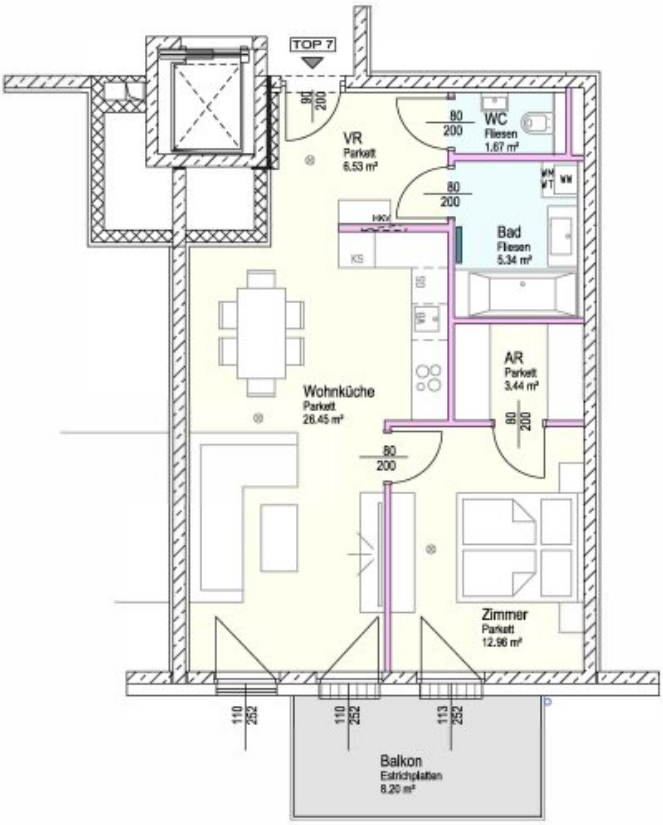
R6 IMMOBILIEN
ENTWICKLUNGS GMBH

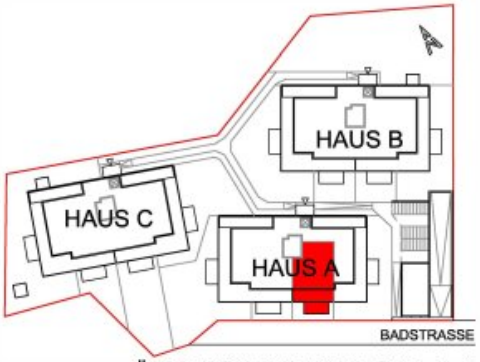
3040 Neulengbach
Kabanenweg

HAUS A
1.OBERGESCHOSS

1.OG	TOP 7
WNF:	56,24m2
BALKON:	8,20m2
EINLAGERUNGSRAUM/AR:	2,59m2

0 5m





ÜBERSICHTSPLAN (Maßstabslos)

EGENDE

STAHLBETON

GIPSKARTONSTÄNDERWAND

SULEK IMMOBILIEN

R6 Immobilien Entwicklungs GmbH, 3701 Oberthern 26

IE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN! DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG WIRD NICHT AUSGEFÜHRT UND STELLT LEDIGLICH EINEN VORSCHLAG DES PLANERS DAR!

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 56,2 m², aufgeteilt in Vorraum, 2 Zimmer, Abstellraum, Bad und WC getrennt
- Großer Balkon für zusätzlichen Freiraum, Kellerabteil, Garagenplätze optional (EUR 15.000,–)
- Kaufpreis EUR 259.000,– für Eigennutzer bzw. EUR 229.215,– 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 7** im 1. Obergeschoß von Haus 1 bietet auf **56,2 m²** ein durchdachtes Raumprogramm mit Vorraum, zwei Zimmern, Abstellraum, Badezimmer und separatem WC. Von der Wohnküche sowie Schlafzimmer führt der Ausgang auf den rund 8 m² großen Balkon, der 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

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