

Wohnpark Neulengbach | Erstbezug | 4 Zimmer & 2 Balkone



Objektnummer: 25955

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:	112,93 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	5,84 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,39
Kaufpreis:	539.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.772,87 €
Betriebskosten:	192,00 €
Heizkosten:	21,97 €
USt.:	31,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



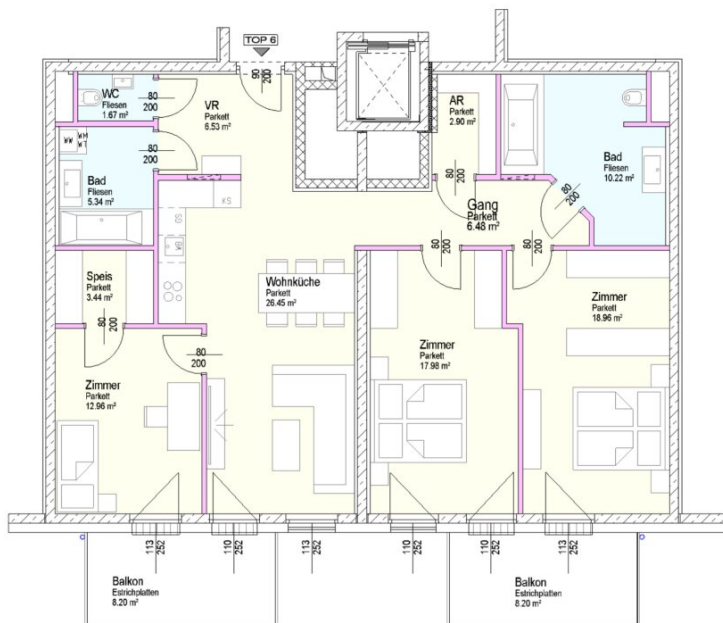
Ing. Michael Resch







1.OG	TOP y
WNF:	112,93m ²
BALKON:	16,40m ²
EINLAGERUNGSRAUM/AR:	2,59m ²



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
- Diese Wohnung kann durch die Zusammenlegung von Top 6 und Top 7 im Haus 1 entstehen und
- umfasst dann rund 113 m² mit Vorraum, 4 Zimmern, 2 Abstellräumen, 2 Bädern und 2 WCs
- 2 große Balkone für zusätzlichen Freiraum, 2 Kellerabteile, Garagenplätze optional (EUR 15.000,–)
- Kaufpreis EUR 539.000,– für Eigennutzer bzw. EUR 477.015,– 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 6 + 7 im 1. Obergeschoß von Haus 1** kann durch die Zusammenlegung zweier Einheiten entstehen und bietet nach Fertigstellung rund **113 m² Wohnfläche**. Geplant sind ein Vorraum, vier Zimmer, zwei Abstellräume, zwei Bäder und zwei WCs. Von der Wohnküche sowie den 3 Schlafzimmern führen Ausgänge auf die beiden, jeweils rund 8 m² großen Balkone, die den Wohnraum um wertvolle Freifläche erweitern.

Die Ausstattung entspricht dem hohen Standard des gesamten Projekts: Eichen-Echtholz-Parkett, großformatige Fliesen mit hochwertiger Keramik in den Nassräumen sowie eine Sicherheits-Eingangstüre sorgen für Wohnkomfort auf zeitgemäßem Niveau. **Individuelle Wünsche** können bei der Planung berücksichtigt werden! Zusätzlich gehören ein **Kellerabteil** sowie optional verfügbare **Garagenplätze in der Tiefgarage** zum Angebot.

ACHTUNG: Diese Wohnung entsteht erst durch die Zusammenlegung und ist daher noch nicht bezugsfertig, sie kann erst nach Abschluss des Umbaus übernommen werden. Die gezeigten Fotos sind Beispielfotos der bestehenden Tops 6 und 7 im Haus 1.

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.

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