

## **Schönes und modernes Einfamilienhaus im Wienerwald - zwischen Wien und St. Pölten**



Ansicht mit Pool

**Objektnummer: 3519\_357**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3052 Innermanzing
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	157,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	51,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	670.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



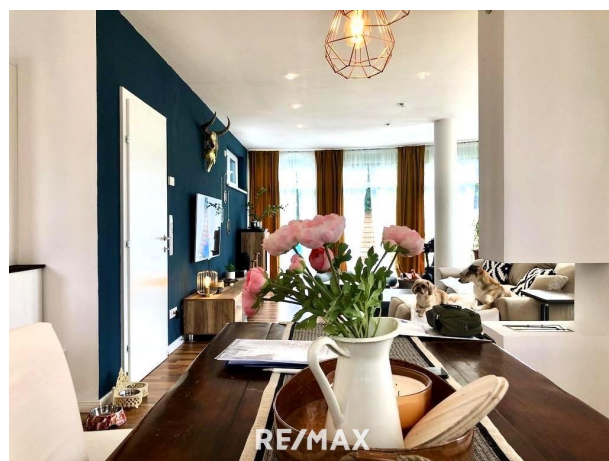
**Dkfm. Stefan Kagerer**

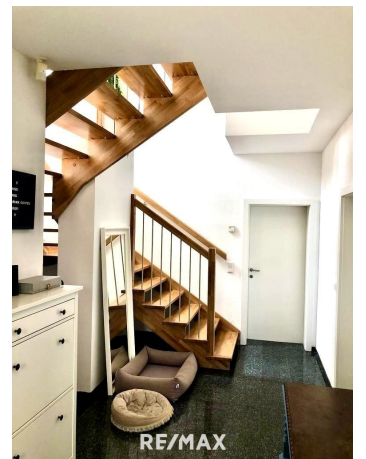
RE/MAX Park  
Tullner Straße 69





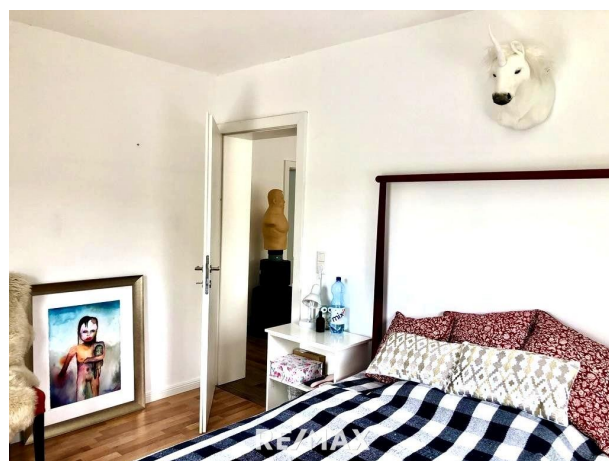




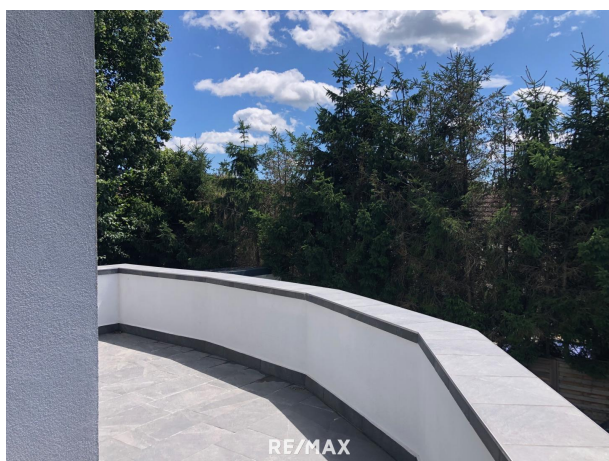








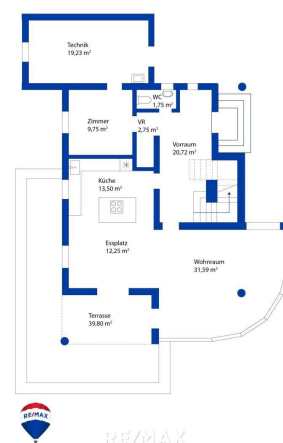




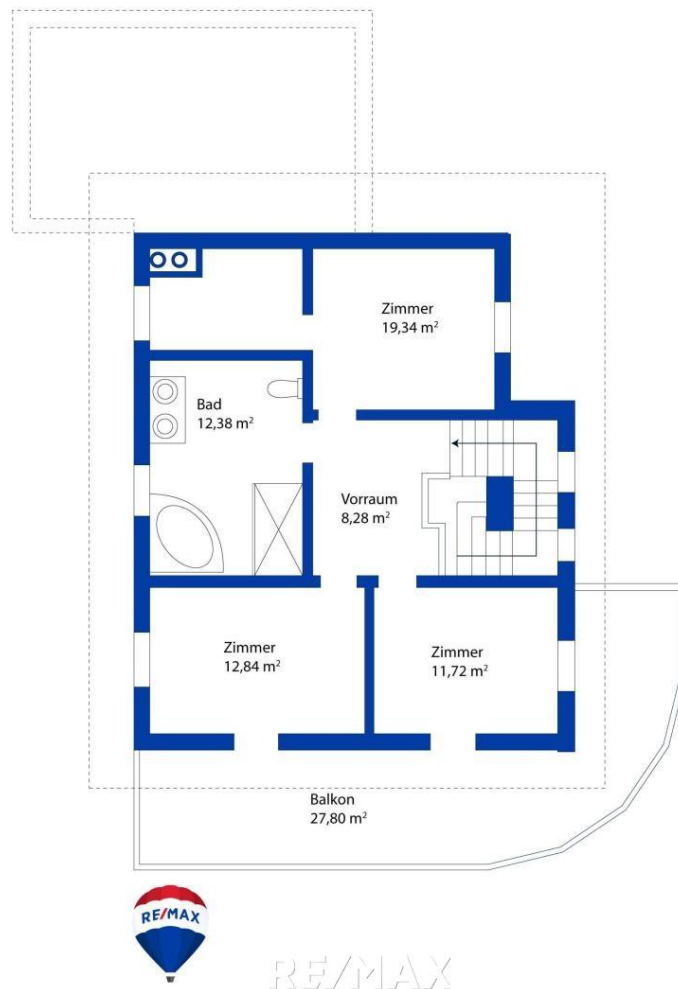












**Wir suchen Immobilien  
für unsere vorgemerkten Kunden!**

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!



**Kontaktieren Sie uns unter:**  
 02772 212 00  
 office@remax-park.at

**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!

**Kontaktieren Sie uns unter:**  
 02772 212 00  
 office@remax-park.at

# Objektbeschreibung

## Familienparadies am Bach – modernes Zuhause mit Garten und viel Platz zum Aufwachsen

### Objektbeschreibung:

Ein Haus, das nicht nur vier Wände bietet, sondern ein echtes Zuhause für Ihre Familie: Dieses moderne Niedrigenergiehaus in Innermanzing verbindet helles, komfortables Wohnen mit einem großen Garten, in dem Kinder toben, Eltern entspannen und die ganze Familie die Natur genießen kann. Umgeben von Grünland und direkt am Laabenbach gelegen, wohnen Sie hier ruhig und inmitten der Natur. Die erhöhte Parzelle bietet naturnahe Idylle ohne Hochwasserrisiko. In nur wenigen Minuten sind Sie im Zentrum von Neulengbach oder Innermanzing. Perfekt also für alle, die Natur und gute Anbindung verbinden möchten.

### Raumaufteilung & Highlights:

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit direktem Zugang zu Büro und Technikraum – ideal für Homeoffice oder praktische Alltagsorganisation. Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit ca. 57 m<sup>2</sup>, dessen große Panorama-Fensterfront den Blick in den Garten öffnet und die Natur ins Haus holt. Von hier geht es hinaus auf die sonnige Terrasse – geschützt und perfekt für gemeinsame Mahlzeiten im Freien.

Im Obergeschoss warten vier weitere Zimmer – genug Platz für Kinderzimmer, Schlafzimmer und vielleicht sogar ein eigenes Spiel- oder Arbeitszimmer. Von zwei Zimmern aus gelangen Sie auf die große Dachterrasse (ca. 28 m<sup>2</sup>) mit Blick ins Grüne und auf den Laabenbach – ein Ort zum Träumen und Entspannen.

Das moderne Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und separater Dusche macht den Familienalltag komfortabel.

### Gartenparadies:

Das Grundstück bietet viel Raum für Bewegung, Spiel und Hobby: Obstbäume, schattige Plätze, ein Aufstell-Pool und ein Gartenhaus laden zum Entspannen und Entdecken ein. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen, Gemüse angebaut oder Haustiere gehalten werden – ein echtes Stück Freiheit vor der Haustüre.

### Technische Ausstattung:

Baujahr 2009, Vollwärmeschutz, Niedrigenergiehaus  
Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen  
Kontrollierte Wohnraumlüftung, Klimageräte in Küche & Schlafzimmer  
Elektrische Außenjalousien im EG, 3-fach verglaste Fenster  
Garage & 6 Stellplätze

### Lage:

Ruhig, grün und doch zentral: In wenigen Minuten erreichen Sie Neulengbach und



Innermanzing mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Über die nahe A1 sind Sie rasch in Wien oder St. Pölten.

#### **? Fazit:**

Dieses Haus ist kein Standardobjekt, sondern ein Ort, an dem Ihre Familie Wurzeln schlagen und wachsen kann – eingebettet in Natur, mit Platz für jedes Familienmitglied und einer Lage, die Ruhe und Erreichbarkeit ideal verbindet.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – und entdecken Sie Ihr neues Zuhause für die ganze Familie!**

**So ein Anwesen finden Sie nicht alle Tage! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber 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://remax.at)**

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?**

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

#### **Neustift-Innermanzing**

Das Gemeindegebiet von Neustift-Innermanzing verfügt über 12 Ortschaften und ca. 1.600 Einwohner.

Neben der Infrastruktur bietet Neustift-Innermanzing eine hohe Lebensqualität und bezeichnet sich als Wohlfühlgemeinde.

Im Ortsgebiet gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule und die Neue Mittelschule Laabental. Weiterführende Schulen, eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und einen Bahnhof mit halbstündlichen Verbindungen Richtung Wien bzw. St. Pölten findet man im 6 km entfernten Neulengbach.

Mit dem Auto benötigt man 3 Minuten zur A1-Auffahrt Altengbach. Das P&R Hütteldorf im westlichen Wien erreicht man in rund 25 Minuten, St. Pölten in ca. 15 Minuten. Mit dem stündlichen Bus benötigt man zum Bahnhof Eichgraben 15 Minuten und zur U4 Hütteldorf 35 Minuten.

Ein Freizeitareal mit Badeteich, Tennisplätze, Beach-Volleyballplatz, Asphaltstockbahn und vielem mehr ist beliebt bei Jung und Alt.

Der Laabental-Radweg lädt zum Radwandern ein. Ausgedehnte Wanderwege befinden sich in

der Umgebung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 49.9 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamter 0.79

gieeffizienz:

Klasse Faktor GesaA

mtenergieeffizienz:

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)!