

## **3-Zimmer Wohnung mit Loggia in zentraler Lage**



Innenhof mit Blick zur Burg

**Objektnummer: 3519\_379**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3040 Neulengbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dkfm. Stefan Kagerer**

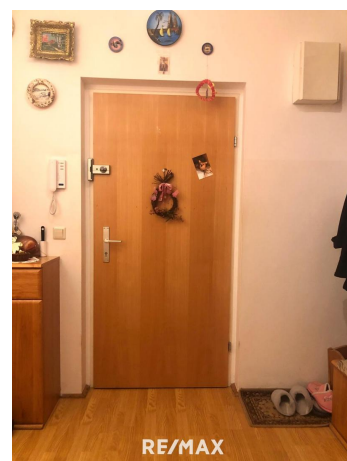
RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach





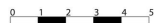
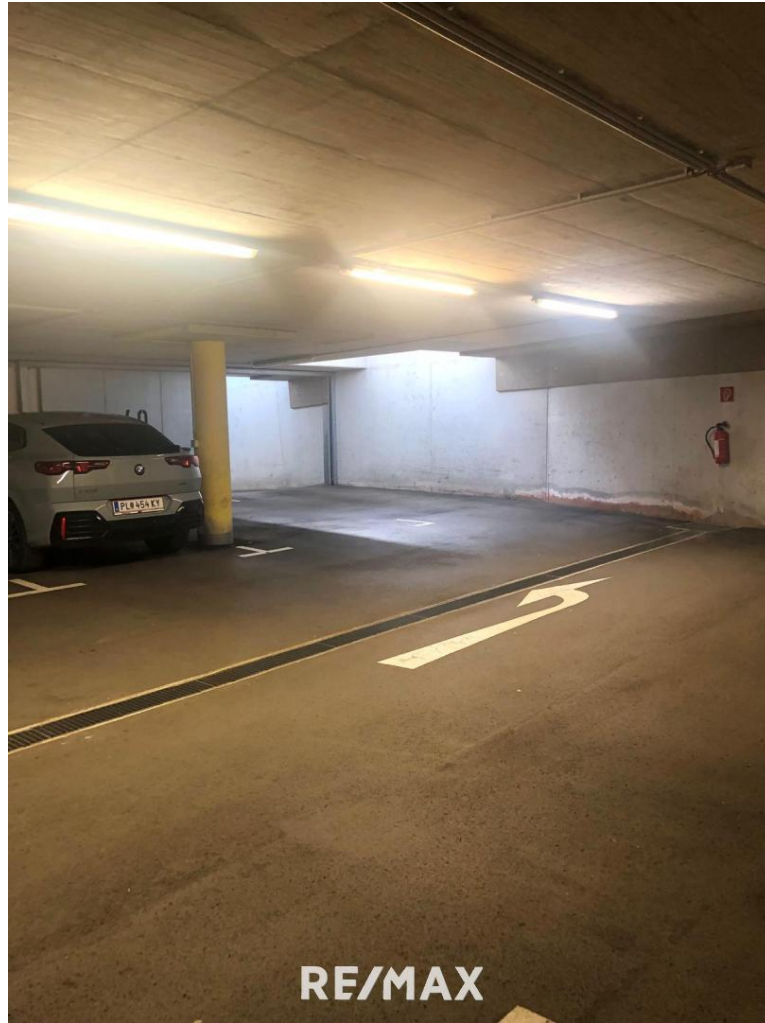












RE/MAX

**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](mailto: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](mailto:office@remax-park.at)

**RE/MAX**





## Objektbeschreibung

**Sie suchen eine Wohnung mit Loggia, guter Anbindung und solider Ausstattung?  
Dann sind Sie hier richtig...**

Hier haben Sie die Gelegenheit, eine sehr gepflegte Eigentumswohnung in zentraler Lage in Neulengbach zu erwerben. Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen auf ca. 72 m<sup>2</sup> ein behagliches Zuhause.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines Mehrparteienhauses und bietet eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine gute Ausstattung.

Die Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die westseitig ausgerichtete Loggia
- 2 Schlafzimmer
- voll ausgestattete Küche
- Badezimmer
- separates WC
- Zusätzlich stehen ein großzügiges Kellerabteil sowie ein KFZ-Abstellplatz zur Verfügung.

Die Küche ist vollständig eingerichtet, Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer sind teilweise möbliert.

Die Fenster sind mit Außenjalousien (elektrisch in Ess- und Schlafzimmer) sowie Fliegengittern ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung mit Fernwärme.

### **Ausstattung**

- Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>
- Loggia mit West-Ausrichtung
- voll ausgestattete Küche
- Badezimmer & separates WC
- gepflegter Zustand
- grosses Kellerabteil mit 12 m<sup>2</sup>
- KFZ-Abstellplatz
- teilweise möbliert
- elektrische Außenjalousien & Fliegengitter

### **Lage & Infrastruktur**

Der malerisch um den Schlossberg gruppierte Ort Neulengbach ist eine junge Stadtgemeinde mit ca. 8.300 Einwohnern im Wienerwald, zählt zu einer der attraktivsten Wohnregionen des

Wiener Umlands und punktet dank der wunderschönen Lage im Grünen und gleichzeitig der Nähe zu Wien.

Der Ort liegt im westlichen Wienerwald, wo sich der Anzbach mit dem Laabenbach zur Großen Tulln vereinigt. Viele alte Bürgerhäuser, die Pfarrkirche, das Gerichtsgebäude und das Rathaus aus der Renaissance zeugen vom Alter der Ansiedlung, der bereits 1535 das Marktrecht und ein Marktwappen verliehen wurde.

Neulengbach bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und kann als eine sehr lebenswerte und familienfreundliche Stadt bezeichnet werden. In Neulengbach finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Einkaufszentren, Restaurants, Cafés, Banken, Schulen und Kindergärten.

Durch die Nähe der Westautobahn (A1) und der Wiener Außenringautobahn (A21) ist die Gemeinde für den Autoverkehr sehr gut erschlossen. Dadurch sind die von Neulengbach aus beliebt besuchten Städte wie Wien (ca. 30 km entfernt) und St. Pölten (ca. 30 km entfernt) sehr leicht und schnell zu erreichen. Praktisch auch der Anfahrtsweg zum Internationalen Flughafen Wien-Schwechat. Dieser beträgt lediglich ca. 45 Minuten. Mit dem Zug gelangen Sie schnell in ca. 40 Minuten nach Wien – Westbahnhof, ebenso in 30 Minuten in die Landeshauptstadt St. Pölten. Der Railjet bringt Sie in ca. 2,5 Stunden nach Salzburg, in ca. 4 Stunden nach München.

### **Fazit**

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus guter Lage, gepflegtem Zustand und praktischer Raumaufteilung. Sie eignet sich sowohl für Paare, eine kleine Familie oder als Anlageobjekt.

### **Preis und Verfügbarkeit**

Dieses Schmuckstück wird zu einem Preis von nur € 215.000,00 angeboten.

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Aufgrund der Nachfrage kann es auch dazu kommen, dass der tatsächliche Kaufpreis über oder unter dem Angebotspreis liegt. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

**Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie eine Besichtigung um sich von den Vorzügen selbst zu überzeugen!**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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**

**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](http://remax.at)! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!**

Angaben gemäß  
gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärmeverbrauch 63.2 kWh/(m²  
Jahr)  
Kategorie a)  
Kategorie C  
Heizwärmeverbrauch  
Kategorie  
Kategorie:  
Kategorie C  
Kategorie  
Gesamter  
Energieeffizienzfaktor  
Kategorie:  
Kategorie C  
Kategorie  
Gesamter  
Energieeffizienzfaktor  
Kategorie:  
Kategorie 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)!