

**Ertrag ab dem ersten Tag: Bereits vermietete  
3-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon im Wohnpark  
Neulengbach**



**Objektnummer: 26140**

**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:	76,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,39
Kaufpreis:	308.865,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.019,06 €
Betriebskosten:	129,05 €
Heizkosten:	14,99 €
USt.:	21,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Resch**



SULEK  
IMMOBILIEN







**SULEK**  
IMMOBILIEN

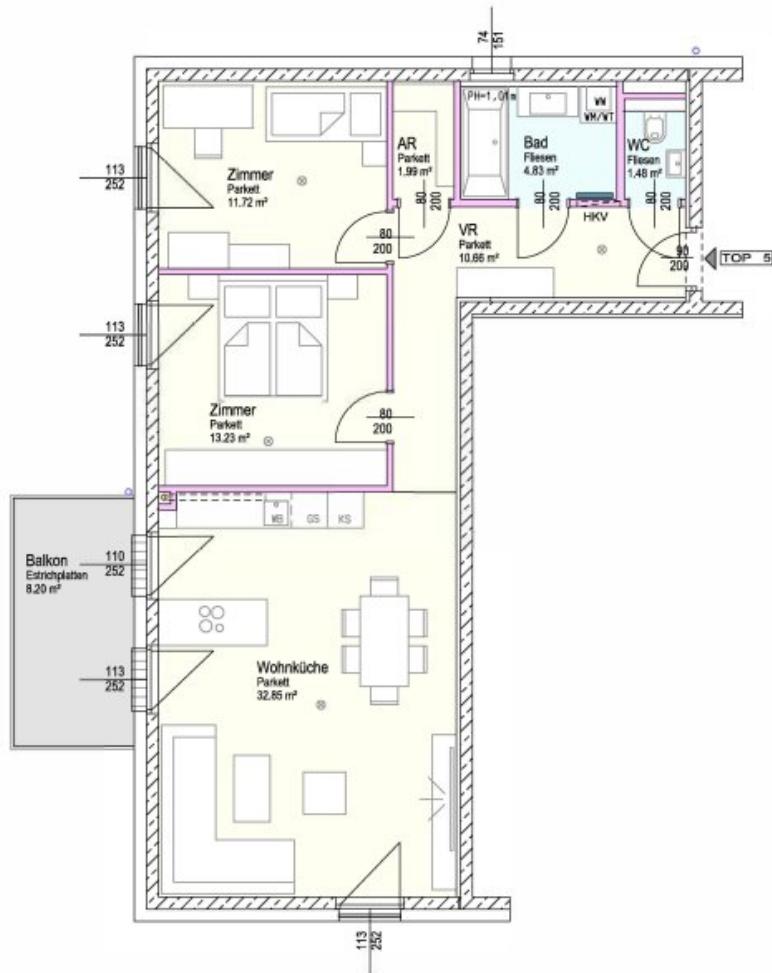


**SULEK**  
IMMOBILIEN

**HAUS B**  
1.OBERGESCHOSS

1. OG	TOP 5
WNF:	76,85m <sup>2</sup>
BALKON:	8,20m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRÄUM/MAR:	2,59m <sup>2</sup>

0 5m



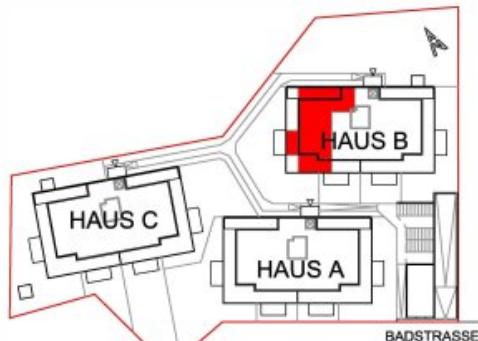
EGENDE

- STAHLBETON
- GIPS KARTON STÄNDERWAND

**SULEK**  
IMMOBILIEN

R6 Immobilien Entwicklungs GmbH, 3701 Obertherm 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 DARI



# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick

- **Bereits vermietet & sofort ertragsstark – perfektes Anlageobjekt**
- **Neubau 2024:** hochwertige Bauweise & moderne Ausstattung für **niedrige Betriebskosten**
- **3-Zimmer-Wohnung mit 76,9 m<sup>2</sup>,** Vorraum, Abstellraum, Bad & WC getrennt sowie großem Balkon
- **Kaufpreis für Anleger: EUR 308.865,– zzgl. 20 % USt**

## Die ausführliche Beschreibung:

Am **Kabanenweg in Neulengbach**, nahe dem Freibad und nur wenige Minuten vom Bahnhof entfernt, entstand 2024 eine **moderne Wohnhausanlage** mit 30 Wohnungen in drei Baukörpern mit gemeinsamer Tiefgarage. Die **nachhaltige Haustechnik** – Erdwärme-Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, außenliegender Sonnenschutz und Photovoltaik – sorgt für **langfristige Wertbeständigkeit**.

Die **Wohnung Top 5 im 1. Obergeschoß von Haus 2** wird bereits vermietet übergeben – und ermöglicht damit **Ertrag ab dem ersten Tag**. Die moderne, energieeffiziente Bauweise schafft eine solide Grundlage für nachhaltige Vermietbarkeit. Das durchdachte Raumprogramm mit 76,9 m<sup>2</sup>, drei Zimmern, Vorraum, Abstellraum, Badezimmer und separatem WC sowie der rund 8 m<sup>2</sup> große Balkon bieten zeitgemäßen Wohnkomfort, ein Kellerabteil ist inkludiert. Die hochwertige Ausstattung reduziert den laufenden Instandhaltungsaufwand – ein wesentlicher Vorteil für Anleger.

Die **Stadtgemeinde Neulengbach** überzeugt mit hoher Lebensqualität: viel Grün zum Laufen, Radfahren und Wandern sowie das Freibad mit Tennisplätzen direkt nebenan. Eine sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgern, Schulen und Freizeitangeboten ergänzt das Angebot. Der Bahnhof ist nur 900 Meter entfernt – mit ca. 35 Minuten nach Wien und rund 20 Minuten nach St. Pölten. Dank der Nähe zur Westautobahn (A1) ist die Lage besonders attraktiv für Pendler und Familien – ein zusätzlicher Vorteil für die Vermietbarkeit.

*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