

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



**SULEK
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 26143

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 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	12,09 m ²
Heizwärmebedarf:	A 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,39
Kaufpreis:	220.365,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.918,30 €
Betriebskosten:	97,58 €
Heizkosten:	10,97 €
USt.:	16,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch







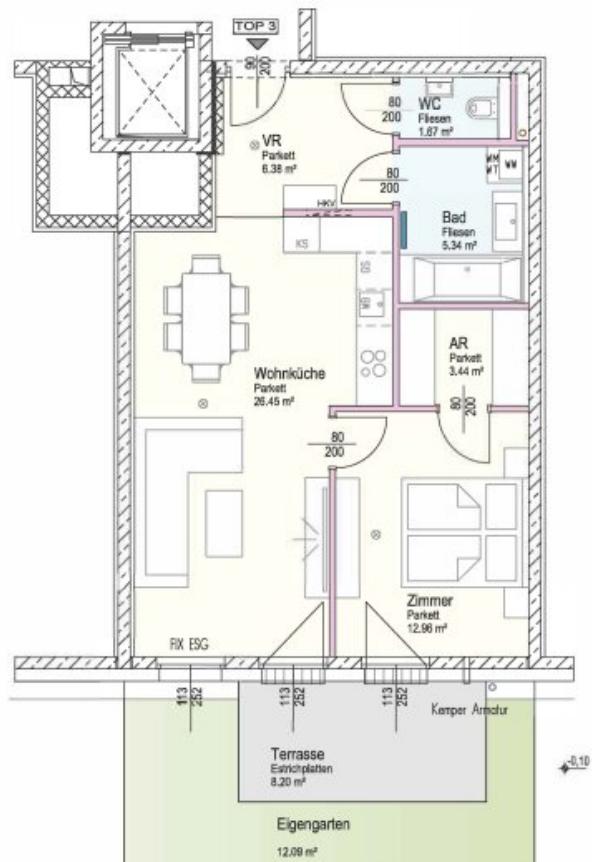
SULEK
IMMOBILIEN



**HAUS A
ERDGESCHOSS**

EG	TOP 3
WNF:	56,24m ²
TERRASSE:	8,20m ²
EIGENGARTEN:	12,09m ²
EINLAGERUNGSRaUM/AR:	2,59m ²

0 5m



LEGENDE

- STahlbeton
- Gipskartonständerwand

**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



ÜBERSICHTSPLAN (Maßstabslos)

Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- **Bereits vermietet & sofort ertragsstark – perfektes Anlageobjekt**
- **Neubau 2024:** hochwertige Bauweise & moderne Ausstattung für **niedrige Betriebskosten**
- **2-Zimmer-Wohnung mit 56,2 m²,** begehbarer Garderobe, Abstellraum, Bad & WC getrennt, Terrasse und Garten
- **Kaufpreis für Anleger: EUR 220.365,– 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 3 im Erdgeschoß von Haus 1** 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 56,2 m², zwei Zimmern, Vorräum, begehbarer Garderobe, Badezimmer und separatem WC sowie die rund 8 m² große Terrasse und dem daran anschließenden Garten 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