

## **Gepflegtes Haus in 3040 Neulengbach zu kaufen**



Hausansicht

**Objektnummer: 3519\_395**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3040 Neulengbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Bernd Friedrich**

RE/MAX Park  
Tullner Straße 69











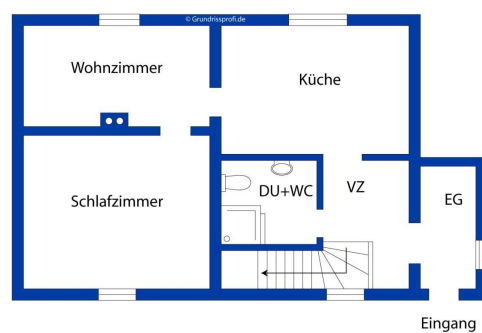
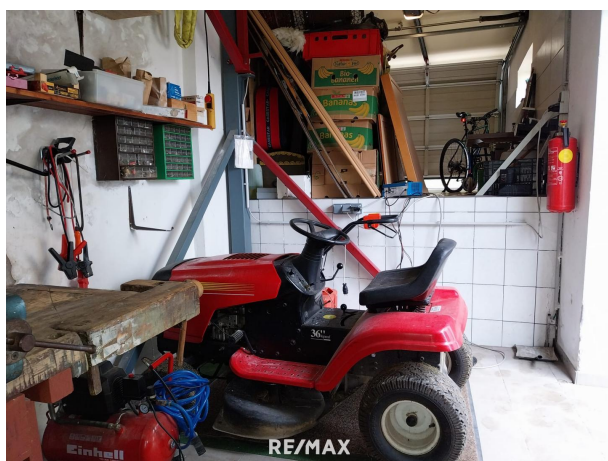




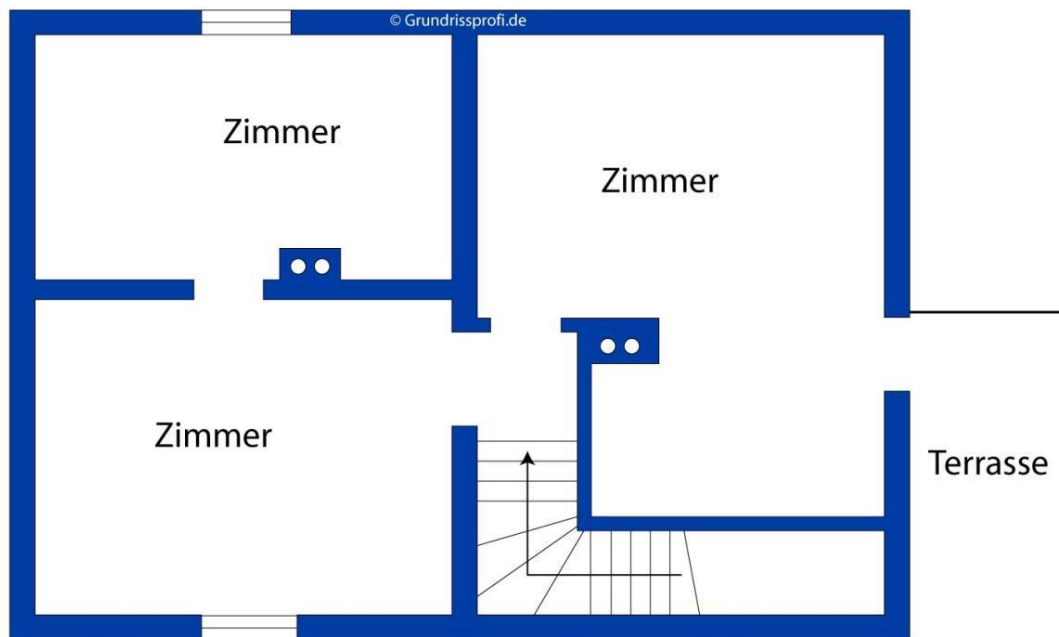












RE/MAX

**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)

**EQUALITY**  
&  
**RE/MAX**  
Park in Neulengbach

**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)

**RE/MAX**  
Park in Neulengbach



# Objektbeschreibung

## **Gepflegtes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Neulengbach**

Adresse: 3040 Neulengbach

Baujahr: ca. 1955

Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 783 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 45 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Heizung: Ölzentralheizung & Kachelofen

Verfügbarkeit: Sofort bezugsbereit

## **Objektbeschreibung**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus den 1950er Jahren überzeugt durch seine solide Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und die zentrale Lage in Neulengbach.

Mit einer Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Ebenen, bietet die Liegenschaft 5 Zimmer und damit ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die Wert auf ein gemütliches Zuhause mit Garten legen.

Im Erdgeschoss (ca. 60 m<sup>2</sup>) befinden sich die Küche mit gemütlichem Kachelofen, ein Wohnzimmer sowie weitere flexibel nutzbare Räume.

Das Obergeschoss (ca. 40 m<sup>2</sup>) beherbergt zusätzliche Schlafzimmer bzw. Arbeitsräume mit schönem Ausblick ins Grüne.

Beheizt wird das Haus mittels Ölzentralheizung, wobei der Küchenkachelofen in der Übergangszeit für angenehme Wärme sorgt.

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten, sofort beziehbaren Zustand – ideal für alle, die ohne größeren Aufwand einziehen möchten.

## **Nutzflächen & Außenbereich**

Zur Nutzfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> zählen:

- eine Garage,
- eine Werkstatt sowie
- das Haus ist teilunterkellert

Zusätzlich steht ein KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Das Grundstück umfasst rund 783 m<sup>2</sup> und bietet mit seinem gepflegten Garten viel Platz für Erholung, Freizeit und Gartenarbeit.

## **Lage**

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, aber zentrumsnaher Lage von Neulengbach.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Bahnhof und Gastronomie – sind fußläufig erreichbar.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl St. Pölten als auch Wien bequem erreichbar, was das Haus auch für Pendler attraktiv macht.



### **Highlights auf einen Blick**

- ? Gepflegtes Einfamilienhaus mit 5 Zimmern
- ? Sofort bezugsbereit
- ? Ölzentralheizung & **Kachelofen**
- ? Garage mit Werkstatt + zusätzlicher Stellplatz
- ? Großzügiger Garten auf 783 m<sup>2</sup> Grundstück
- ? Ruhige, zentrumsnahe Lage in Neulengbach

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**

Dieses Haus 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 € 310.000,00 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!

Auf Grund unserer **Nachweispflicht** gegenüber den Eigentümern ersuchen wir um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer sowie Ihre Telefonkontaktdaten**



**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!**

Angaben  
gemäß g  
esetzliche  
m Erforde  
nis:  
H 13  
ei 9.  
z 4  
w k  
är W  
m h/  
eb(  
edm  
ar<sup>2</sup>a  
f: )  
KID  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
ar  
f:  
F 1.  
ak82  
to  
r  
G  
es  
a

mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:  
KI D  
as  
se  
F  
ak  
to  
r  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z: