

**57m<sup>2</sup> Genossenschaftswohnung**  
**"ERSTBEZUG-PROVISIONSFREI" Miete mit Kaufrecht,**  
**unbefristet (2 Pkw Einstellplätze) + Loggia**



Wienerwaldstraße 1

**Objektnummer: 3519\_304**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3033 Altlangbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	771,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	700,91 €
<b>Kaltmiete</b>	771,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Bernd Friedrich

RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach

H +43 660 862 26 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



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

**RE/MAX**



## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt diese freundliche und sehr gut ausgestattete Erstbezugswohnung in großartiger Lage von Alt Lengbach, schnelle Anbindung zur Autobahn.**

57 m<sup>2</sup> Mietwohnung mit Kaufrecht (Stiege 2, Top 6 – vom Land NÖ gefördert - Vergabe durch NÖ Wohnservice)

Diese schöne Wohnung befindet sich in einer neu errichteten Wohnhausanlage in Alt Lengbach-Nest.

Die gesamte Wohnhausanlage wird in Niedrigenergiebauweise samt kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung hergestellt.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnhausanlage erfolgt durch Fernwärme sowie einer Photovoltaikanlage.

Alle Fenster sowie die Terrassentüre werden mit Rollläden ausgestattet sein. Die Fußböden sind mit Holzböden und Fliesen ausgestattet.

In jeder Stiege wird es einen Aufzug geben, welcher zu den Wohnungen am jeweiligen Stockwerk führt. Die Briefkastenanlagen sind beim Hauseingang angeordnet.

### **Facts:**

Wohnfläche 56,57-57,02 m<sup>2</sup>

1 Terrasse 1,49 m<sup>2</sup>

1 Loggia 11,50-11,90 m<sup>2</sup>

1 Zimmer, 1 Wohnküche, 1 Vorraum, 1 Flur, 1 Badezimmer, 1 Toilette, 1 Abstellraum, 1 Kellerabteil (= 1 Einlagerungsraum im EG).

2 Tiefgaragen PKW-Abstellplätze

Zwei PKW-Abstellplätze sind dieser Wohnung ebenfalls zugeordnet. Auf Sonderwunsch kann jeweils ein Stellplatz mit einer Ladesteckdose für ein E-Auto ausgestattet werden (Herstellungskosten müssen vom Mieter übernommen werden).

Ein praktischer Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen stehen im jeweiligen Haus im EG zur Verfügung.

Innerhalb der Wohnhausanlage befindet sich ein Kleinkinderspielfeld, ein öffentlicher Spielplatz wird in der Nähe von der Marktgemeinde errichtet.

### **Infrastruktur:**

Die Marktgemeinde Alt Lengbach liegt am Rande des Wienerwaldes. Zwei Kindergärten, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule befinden sich in der Marktgemeinde. Für die Gesundheit sorgen diverse ortsansässige Ärzte. Weiters punktet Alt Lengbach mit ihrem Anschluss an die Westautobahn, welche die Erreichbarkeit von St. Pölten in ca. 15 Autominuten ermöglicht. Zusätzlich steht ein Fahrdienst des Vereins „E-Mobilität Laabental“ für die Bevölkerung zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	700,91	zzgl 10% USt.
-------	---	--------	---------------

Umsatzsteuer	€	70,09	
--------------	---	-------	--

-----  
--

Gesamtbetrag	€	771	
--------------	---	-----	--

-----  
--

Heizwärme 25.7  
bedarf: kWh/(m²a)  
Klasse Heiz B  
wärmebedarf:  
rf: