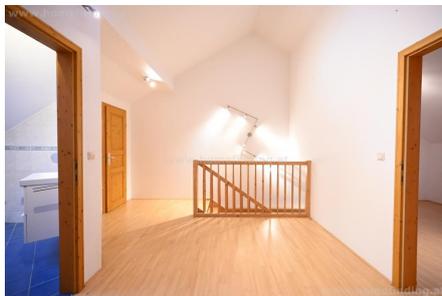


# Weitblick: schöne Doppelhaushälfte in Neulengbach

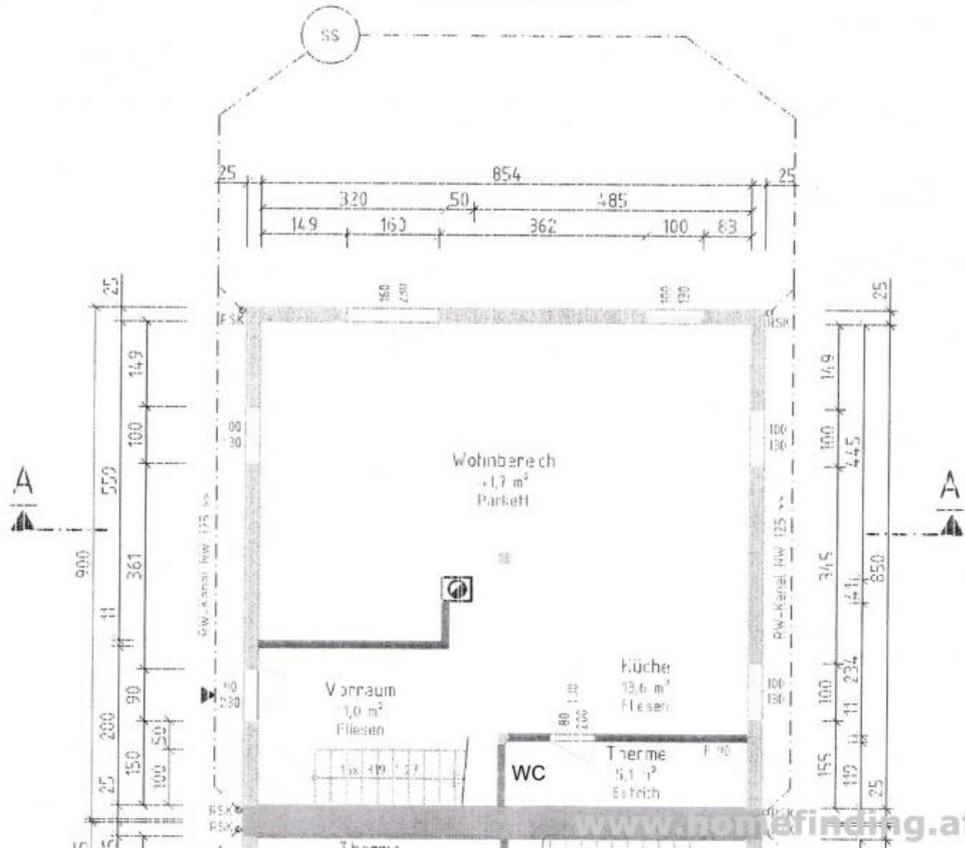
➤ 3040 Ebersberg/Neulengbach, Nähe: Ebersberg, Sankt Pöltner Straße

€ 400.000,- Kaufpreis

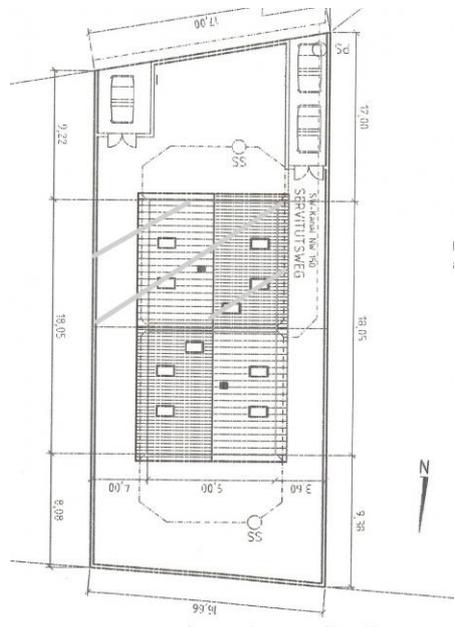
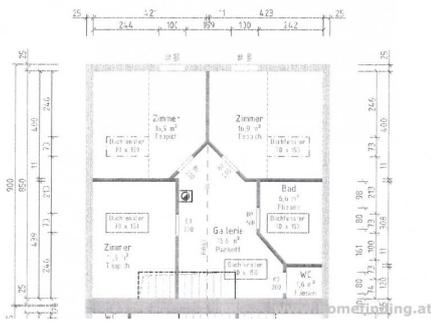


Pläne

## ERDGESCHOSS

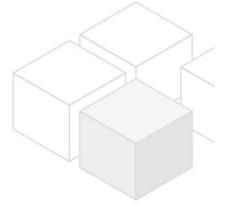
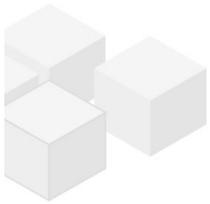


## OBERGESCHOSS



# Zur Immobilie

---



Ca. 25 Autominuten von Wien entfernt befindet sich diese schöne Doppelhaushälfte (Holzriegelbau) in Höhenlage von Neulengbach.

VIDEO: <https://youtu.be/mgR48SZXkis>

#### LAGE

Die Wohnlage verfügt über einen schönen Weitblick aber auch über eine sehr gute Nahversorgung: etliche Geschäfte (Spar, Obi, Hofer, Apotheke, Mc Donald, Geschäfte, etc), der Bahnhof und das Zentrum vom Neulengbach sind in ca 5-7 Minuten zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Mit der Bahn (REX) erreicht man Wien in ca. 1 Stunden Fahrzeit.

#### OBJEKT

Das Haus wurde 2004 gebaut, ist über ein Servitut erreichbar und weist folgende Räume auf:

#### EG:

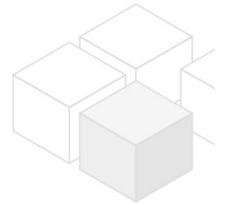
- .Eingangsbereich - offen zum Stiegenaufgang
- .Wohn-Esszimmer mit Schwedenofen sowie Ausgang in den Garten
- .offene Küche
- .Gäste-WC
- .Abstellraum.

#### >OG:

- .Vorzimmer
- .3 Schlafzimmer
- .Bad mit Wanne + Dusche + Fenster
- .separates WC.

#### Ausstattung:

- .Niedrigenergiehaus (Doppelhaus)
- .ruhige Siedlungslage
- .Kanal, Ortswasser
- .Telefon und Sat-Anschluss
- .Parkett- und Fliesenböden
- .sichtbare Holzdecken
- .Holzstiege vom Erdgeschoß in das Obergeschoß
- .Fußbodenheizung
- .2x Autoabstellplatz (hintereinander)
- .Fundamentplatte
- .Putz-Außenwand: mineralischer Putz, Vollwärmeschutz
- .Schiedel-Kamin einzügig
- .Bramac Dacheindeckung („Donau“ ziegelrot)
- .brandhemmende Gebäudetrennwand



#### KOSTEN

Kaufpreis zuzüglich der üblichen Nebenkosten:

- .3,5% Grunderwerbssteuer
- .1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- .Kosten der Vertragserrichtung (Anwalt/Notar)
- .Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% MWSt
- .allfällige Kreditkosten

Das Maklerunternehmen ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein wirtschaftliches Nahverhältnis aufgrund wiederkehrender Beauftragung.

## Allgemeines

---

Objektnummer	9588
Immobilientyp	Haus

## Kosten

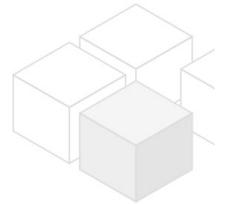
---

Kaufpreis	€ 400.000,-
Betriebskosten brutto	€ 85

## Basisdaten

---

Wohnfläche	140m <sup>2</sup>
Grundfläche	329m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bad	1
WC	2
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	März/ April 2025
Vertragsart	--



## Ausstattung

---

Heizungsart	Fussboden
Boden	Parkettboden
Parken	Freiplatz
Küche	ja
Terrasse	1
Satellitenfernsehen	ja

## Angaben zum Energieausweis

---

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	95
HWB Energieklasse	C
fGEE	1.27

## Lage

---

Verkehrsanbindung	Bahn, Bus
Nähe	Ebersberg, Sankt Pöltner Straße