

Exklusives Neubauprojekt: 3-Zimmer Wohnung mit geräumigen Balkon



Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 8164/2034

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

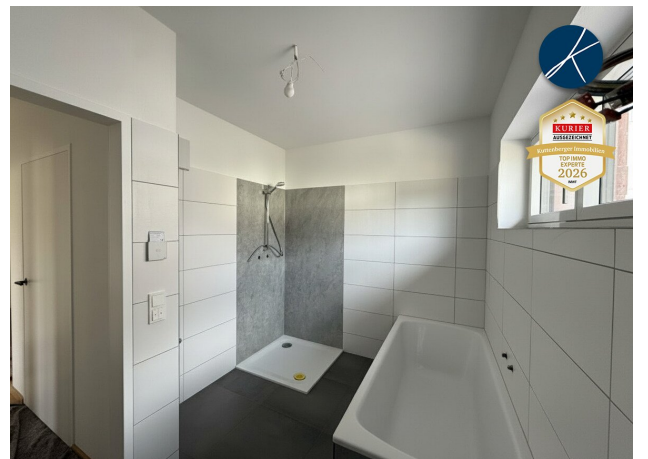
| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Langenloiser Straße 15 |
| Art: | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3552 Lengenfeld |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 82,07 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 38,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,61 |
| Gesamtmiete | 1.336,26 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.008,88 € |
| Kaltmiete | 1.214,78 € |
| Betriebskosten: | 205,90 € |
| USt.: | 121,48 € |
| Provisionsangabe: | |

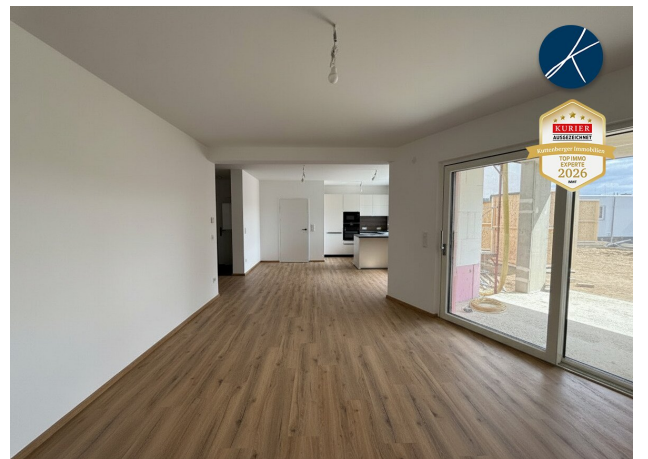
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Hieke













Objektbeschreibung

Im Ortskern von Lengsfeld entsteht ein großzügiges Neubauprojekt mit 10 Wohnungen im Erstbezug.

Die Wohnungsgrößen belaufen sich von ca. 42m² bis 98m² (2-4 Zimmer), jede Wohnung verfügt über einen Außenbereich (Garten, Balkon oder Terrasse). Auf dem Grundstück werden überdies ein Kinderspielplatz sowie 19 KFZ-Stellplätze (teilweise überdacht) für die Bewohner errichtet.

Die beigefügten Fotos sind beispielhafte Visualisierungen und können von der Realität abweichen.

- Beheizung mit modernster Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Warmwasser mittels Elektrospeicher je Wohnung
- Jede Wohnung hat eine Deckenkühlung (über die Wärmepumpe versorgt) zur Kühlfunktion im Sommer
- Modernste 3-Scheiben verglaste Kunststoff-Alu Fenster der Fa. Josko
- Beinahe alle Fenster mit elektrischen Rollläden oder Raffstores verdunkelbar
- Alle Küchen werden fertig ausgestattet samt Elektrogeräten > Siehe Musterfoto
- Alle Bäder werden hochwertig ausgestattet mit (Je nach Typ) mit Duschwandverglasung bzw. Badewanne, Waschbecken mit Spiegelwaschtisch (Eiche), und E-Handtuchheizkörper
- Innentüren mit lackierten Stahlzargen und Holztürblätter der Fa. Dana

Geplante Fertigstellung: Herbst 2026

Die angeführten Mietpreise verstehen sich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Energiekosten sind mit dem jeweiligen Anbieter direkt zu verrechnen.

Ein Parkplatz um monatlich € 50,- ist obligatorisch mit jeder Wohnung anzumieten. Weitere Parkplätze können auf Anfrage dazu gemietet werden.

KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <5.950m

Klinik <6.750m

Krankenhaus <6.775m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <325m

Universität <6.550m

Höhere Schule <7.025m

Nahversorgung

Supermarkt <475m

Bäckerei <1.700m

Einkaufszentrum <6.300m

Sonstige

Geldautomat <50m

Bank <50m

Post <2.575m

Polizei <6.675m

Verkehr

Bus <25m

Bahnhof <6.725m

Autobahnanschluss <3.600m

Flughafen <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap