

3-Zimmer Wohnung mit Garten & Terrasse



Objektnummer: 8164/2032

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langenloiser Straße 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3552 Lengenfeld
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	59,08 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	1.358,27 €
Kaltmiete (netto)	1.025,13 €
Kaltmiete	1.231,76 €
Betriebskosten:	206,63 €
USt.:	126,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kuttenberger



Wieviel ist meine Immobilie wert?
 Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.
 Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at









Objektbeschreibung

Im Ortskern von Lengenfeld 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 zur Verfügung stehen.

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: 4. Quartal 2025

Unverbindliche Vormerkungen für Wohnungen können bereits jetzt übermittelt werden, Sie werden dann informiert **sobald Besichtigungen möglich sind** (voraussichtlich im Laufe des 3. Quartals 2025).

Die angeführten Mietpreise stellen lediglich Anhaltspunkte dar und **können noch um 5-10% variieren.**

KUTTENBERGER IMMO - Die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser!

Drei Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!**

(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Unsere 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 - - -](#)

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 <6.400m
Flughafen <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap