

Einfamilienhaus mit Gartenidylle bei Neulengbach - Familienfreundliches Zuhause mit Potenzial



Objektnummer: 95210

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3051 Neulengbach
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,00 m ²
Zimmer:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	49,56 m ²
Heizwärmebedarf:	G 252,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	330.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34
H +43 664 915 6444

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











Objektbeschreibung

Die Immobilie liegt im Ortsteil **Unterdambach**, einem kleinen Dorf der Stadtgemeinde Neulengbach (KG Tausendblum). Unterdambach ist ruhig und ländlich geprägt, gleichzeitig aber verkehrsgünstig an die Infrastruktur von Neulengbach angebunden. Neulengbach selbst bietet als Regionalstadt alles Wesentliche für den täglichen Bedarf: Mehrere **Kindergärten** mit Nachmittagsbetreuung und Schulen sind vor Ort oder in nächster Nähe vorhanden. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig: Im Ortskern findet man u. a. **Billa, Hofer** und einen **Eurospar**. Am Hauptplatz sind **Apotheken**, Ärzte und diverse Fachgeschäfte angesiedelt, für Bankgeschäfte stehen eine Sparkasse-Filiale und eine Volksbank-Filiale zur Verfügung. Dank dieser Infrastruktur fühlen sich Familien hier sehr gut versorgt: Ob Kinderbetreuung, schulische Ausbildung, Einkaufen oder medizinische Versorgung – alles ist bequem erreichbar.

Das **freistehende Einfamilienhaus** wurde in den 1970er/80er Jahren in **solider Ziegelbauweise** errichtet und besitzt ein klassisches Satteldach mit Welleternit-Eindeckung. Im ursprünglichen Plan war eine größere Garage vorgesehen, diese wurde jedoch zugunsten eines zusätzlichen Wohnraums hinter dem Erdgeschoss-Wohnzimmer verkleinert. Außerdem wurde ein großzügiger Windfang ergänzt und der Grundriss im Obergeschoß leicht verändert.

Das Haus ist funktional und familienfreundlich ausgestattet. Im Jahre 1999 wurden alle Fenster gegen Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung getauscht. Jedes Fenster ist mit Innenjalousien, klassischen Fensterläden sowie Alarmkontakten ausgestattet, was sowohl für Sicherheit als auch für angenehmes Raumklima sorgt. Den zukünftigen Bewohnern stehen zwei Badezimmer, je eines in Erd- und Obergeschoß, sowie ein separates WC zur Verfügung. Beider Bäder verfügen über große Fenster, das im Erdgeschoß ist mit Dusche, Waschbecken, WC, Bidet und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das im Obergeschoß mit Waschbecken und Wanne. Die Zentralheizung wird über einen modernen Buderus-Ölkessel betrieben (derzeit nicht funktionsfähig). Im Wohnzimmer des Obergeschoßes steht ein gemütlicher Schwedenofen, der an kühlen Tagen, auch in den beiden angrenzenden Zimmer, eine behagliche Atmosphäre schafft.

Zum Haus gehören eine etwa 20 m² große Garage sowie ein gepflegter Garten. Von der großzügigen Südterrasse (mit Markise) im Erdgeschoß und dem Balkon im Obergeschoß blickt man direkt in den Garten. Die Süd-Ausrichtung garantiert viel Licht und Wärme. Im teilweise leicht abschüssigen Grundstück stehen bereits einige stattliche Altbäume und Sträucher, die ein schönes Grün bieten und Privatsphäre schaffen. Insgesamt wirkt der Garten ruhig und idyllisch - ideal für Familien mit Kindern, die draußen spielen möchten.

Das Haus ist insgesamt **gepflegt**, weist aber auch die typischen Gebrauchsspuren eines soliden Hauses aus der Bauzeit auf. Insgesamt ist das Objekt sehr solide und hochwertig errichtet - **kleine Modernisierungen würden es zu neuem Glanz führen, ohne dass größere Umbauten nötig wären.**

Trotz der ruhigen Dorflage ist die Anbindung an Stadt und Region gut organisiert. Die Regionalbuslinie 460 fährt von Neulengbach über Unterdambach weiter nach St. Christophen. Diese Verbindung ist besonders für Schulwege wichtig und sorgt für regelmäßige Anbindungen auch in die Umgebung. In Neulengbach befindet sich ein Bahnhof an der Westbahnstrecke. Dort verkehren in kurzen Abständen Züge ins Zentrum von Wien und in Richtung St. Pölten. Insgesamt ergeben sich damit **sehr gute Pendlerverbindungen**, sowohl nach Wien als auch nach St. Pölten ist eine Anreise mit den Öffentlichen in etwa 30–40 Minuten möglich. Durch diese Lage in der Wienerwald-Region sind sowohl Hauptstadt als auch Landeshauptstadt komfortabel erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap