

## Helle Dchgeschoss-Wohnung in Neulengbach mit Garten



Blick vom Vorzimmer in die Wohnung

**Objektnummer: 5023**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3040 Neulengbach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	87,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Gesamtmiete</b>	1.067,47 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	876,80 €
<b>Kaltmiete</b>	970,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,63 €
<b>USt.:</b>	97,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Schildberger**

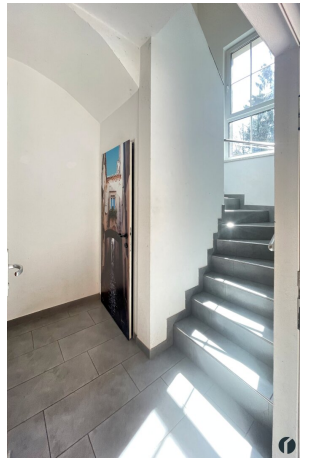
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4

343

H +

Ger  
Ver







## Objektbeschreibung

Die Wohnung im 1. Dachgeschoss des gepflegten Zweifamilienhauses vereint Komfort, Funktionalität und eine attraktive Lage – perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnambiente legen.

Die Wohnung besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung die ein behagliches Raumgefühl schafft. Der separate Eingang zur Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Ein kleiner Vorraum bietet Platz für eine Garderobe, unter dem Stiegenaufgang gibt es Stauraum etwa für Schuhe oder weniger oft benutzte Sachen.

Dann geht es hoch in die Wohnung. Oben angekommen überblickt man sofort die gesamte Wohnung durch eine Glasfront. In der Wohnung, links beginnend das Tageslichtbad. Dieses verfügt über eine praktische Dusche und ein Fenster, das für Frischluft sorgt. Hier befindet sich auch die Toilette sowie die Gastherme für Heizung und Warmwasser. Weiter geht es mit den zwei geräumigen Schlafzimmern. Und dann ist noch das große Wohn-Esszimmer mit ausreichend Platz für eine offene Wohnküche. Die Küche selbst können Sie noch nach ihrem Geschmack gestalten.

Ein besonderes Highlight ist der herrliche Grünblick und der Garten, welcher Ihnen zusätzlichen Freiraum für Erholung, Gartenpartys oder einfach zum Entspannen bei der Gartenarbeit im Freien bietet. Ein Stellplatz rundet das attraktive Angebot ab und sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an Neulengbach und die umliegenden Regionen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermarkt, sowie wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke und Kindergarten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

In Neulengbach finden Sie eine solide Infrastruktur, die alle wichtigen Lebensbereiche abdeckt – von Bildungseinrichtungen bis hin zu vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangeboten.

### Schule & Bildung

Die Stadt bietet ein umfassendes Schulangebot für verschiedene Altersstufen:

- [Volksschule Neulengbach](#): Zentrale Grundschule.

- [Mittelschule Neulengbach](#): Weiterführende Schule für die 5. bis 8. Schulstufe.
- [BORG Neulengbach](#): Ein Bundesoberstufenrealgymnasium für die 9. bis 12. Schulstufe mit Matura-Abschluss.
- [PTS Neulengbach](#): Polytechnische Schule für das 9. Schuljahr.
- [Montessori Kindergarten](#): Private pädagogische Betreuungseinrichtung.
- **Sonderschule**: Die Allgemeine Sonderschule Neulengbach befindet sich im Ortsteil St. Christophen.

## Medizinische Versorgung

Es gibt mehrere spezialisierte Praxen und Allgemeinmediziner:

- [Gruppenpraxis Dr. Leder & Dr. Schaubschläger](#): Allgemeinmedizin, Notfallmedizin und Schmerztherapie.
- [Zentrum für ganzheitliche Medizin](#): Bündelt Allgemeinmedizin, Innere Medizin, Physiotherapie und Psychotherapie an einem Standort (Wiener Straße 8).

## Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen Bedarf stehen diverse Supermärkte und Fachgeschäfte zur Verfügung:

- **Große Märkte**: Ein großer [EUROSPAR](#) in der Tullner Straße, sowie Filialen von **Billa**, **Lidl** und **Penny**.

- **Lokal & Spezialisiert:** Die [Stadtgreißlerei Brutschy \(Nah&Frisch\)](#) am Hauptplatz und das [SpeiseLokal!](#) für regionale Produkte.
- **Sonstiges:** Eine **Pagro**-Filiale für Büro- und Schreibwaren.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap