

## Kontakt

### Anton Mörtl

Telefon : +43/2772/54160  
Mobil : +43 664 3577467  
E-Mail : a.moertl@immobilien-moertl.at  
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH  
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/2908**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3033 Altengbach**  
Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**  
Wohnfläche: **ca. 136,00 m²**  
Zimmer: **5**

## Beschreibung

### HOCHWERTIGE REIHENHÄUSER PROVISIONSFREI NUR NOCH 4 HÄUSER VERFÜGBAR

MODERNE REIHENHAUSANLAGE NÄHE NEULENBACH UND ALTLENBACH -PROVISIONSFREI

Die sehr hochwertig ausgeführte Anlage verfügt über 13 Einheiten, wobei 8 Einheiten bereits vergeben sind.

#### ERDGESCHOSS:

großes Wohnzimmer mit Küche, Zimmer, Büro, Garderobe, Technikraum, Abstellraum, Terrasse

#### OBERGECHOSS:

2 Schlafzimmer mit Balkon, Zimmer, Schrankraum, Bad/WC

Die Häuser wurden sehr durchdacht in Ziegelmassivbauweise um einen großen Vorplatz ("Dorfplatz") mit einer alten Linde errichtet, die Obergeschoße wurden sehr geschmackvoll mit Echtholz verkleidet.

#### AUSFÜHRUNG:

Energiesparende Heizung mit Wärmepumpe am Dach, Photovoltaikanlage für jedes Haus mit 0,8 KW grundausgestattet und kann vom Käufer auf 2,3 KW erweitert werden, Klimaanlage vorbereitet, Wasseranschluß für Dampfgarer, Beleuchtungskonzept, Kunststoff-Alufenster mit 3-fach Verglasung und Raffstores, Glasfaserkabe für schnelles Internet, großzügige, helle Räume mit 2,8m Raumhöhe, der Vorplatz und Kfz-Abstellplätze sind mit versickerungsaktivem Pflaster ausgeführt, Vorbereitung für E-Ladestation, Schallschutzkonzept, Vorbereitung für SAT-Anlage

ZUBEHÖR: 2 PKW Abstellplätze, Eigengarten, Einfriedung, Kinderspielplatz

Die Objekte werden belagsfertig verkauft. Es wäre aber auch möglich, ein schlüsselfertiges Paket mit Einbauküche inkl. aller Geräten um zusätzlich € 59.500,- zu erwerben. Ausführung wie im Musterhaus (siehe Fotos).

#### LAGE:

Das Projekt liegt zwischen Alt- und Neulengbach, der Bahnhof Neulengbach ist in ca. 10 Minuten erreichbar, die Autobahnauffahrt zur A1 ist nur ca. 3 Minuten entfernt, die Anlage trotzdem sehr ruhig. Wien, St. Pölten und Tulln sind mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreichbar.

Altengbach und Neulengbach verfügen über Kindergärten, Volksschule, neue Mittelschule, in Neulengbach kann weiterführend das BORG besucht werden.

Die Region bietet eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten wie Freibäder (in Altengbach und Neulengbach), Musikschule, Tanzschule, Tennisplätze, der Radweg lädt zu schönen Touren entlang der großen Tulln Richtung Tulln und Laaben ein, und auch eine Vielzahl von Wanderwegen machen Lust auf Natur!

Es wird auch ein vielfältiges kulturelles Programm in den Gemeinden Altengbach und Neulengbach geboten.

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Anton Mörtl unter 0664/357 74 67 zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt  
Finden Sie uns unter [www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und NÖ!  
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

---

Kaufpreis:

Preis auf Anfrage

---

Wohnfläche:

ca. 136,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksgrösse

ca. 103,00 - 230,00 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche:

21 m<sup>2</sup>

Balkonfläche:

13 m<sup>2</sup>

---

Zimmer:

5

Bäder:

1

WC:

2

Anzahl d. Balkone:

1

Anzahl der Terrassen:

1

Möblierung:

nicht möbliert

Heizung:

Zentralheizung mit Wärmepumpe

Baujahr:

2023

Geschosszahl:

2

HWB:

42.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HWB:

B

FGEE:

0.58

Klasse FGEE:

A+

---

**Klimaanlage:** Vorinstalliert; **Lage:** Dorfrand; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---









