

## Kontakt



Telefon : +43/2772/54160  
E-Mail : [moertl@immobilien-moertl.at](mailto:moertl@immobilien-moertl.at)  
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH  
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/3090**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3040 Neulengbach**  
Kaufpreis: **€ 870.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 142,59 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **6**

## Beschreibung

### NEUBAU-EINFAMILIENVILLA IN DORFRUHELAGE MIT DOPPELGARAGE NÄHE NEULENGBACH

NEUBAU-EINFAMILIENVILLA IN DORFRUHELAGE MIT DOPPELGARAGE

**BESCHREIBUNG:** Geräumiges 6-Zimmer Neubau-Einfamilienhaus in Ziegelmassivbauweise Bj. 2022 mit Doppelgarage in südseitiger Dorflage Grundstücksgröße gesamt 1.705 m<sup>2</sup>, davon 987 m<sup>2</sup> Bauland Agrar und 718 m<sup>2</sup> Grünland.

#### TECHNISCHE AUSSTATTUNG:

Ziegelmassivhaus mit Porotherm-Ziegel 25 und 20cm Vollwärmeschutz, Fussbodenheizung, Luft-/Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser PVC-Alu Fenster mit Dreifachverglasung, elektrische Raffstores und Rollos mit integriertem Insektenschutzgitter, Innentüren weiß mit Rillenfräsungen, Glas-Stiegegeländer, Kaminanschluss im Wohnzimmer, Doppelgarage mit elektrischem Garagentor und Funksender, Terrasse, Fliesen- und Laminatböden

Leerverrohrung auf das Flachdach für eine PV Anlage.

ENERGIEKENNZAHL: HWB 35 fGEE 0,75

**ERDGESCHOSS:** Vorraum, Küche, Wohnzimmer mit ca. 60 m<sup>2</sup> Terrasse, drei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Abstellraum

**UNTERGESCHOSS:** Vorraum, WC, Dusche, Technikraum, Doppelgarage, ein ca. 48 m<sup>2</sup> großer Sportraum, gut belichtet mit Südterrasse

**VERSORGUNGSLEITUNGEN:** Strom, Kanal, Ortswasser, Telekom

**GARTEN:** ebener südseitiger Garten, planiert, Rasen angelegt, Doppelgarage, Zufahrt

**LAGE:** ruhige, sonnige Dorflage, ca. 3KM vom Bahnhof Kirchstetten und ca. 6KM von Neulengbach mit allen Infrastruktureinrichtungen entfernt, Mittelschule und BORG in Neulengbach

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stefan Nemeč unter 0664 8191816 gerne 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 Niederösterreich!  
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Kaufpreis: € 870.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 142,59 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrösse ca. 1.705,00 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 59 m<sup>2</sup>

---

Zimmer: 6  
Bäder: 2  
WC: 2  
Keller: teil unterkellert  
Abstellplatz: 2  
Anzahl der Terrassen: 1  
Heizung: Zentralheizung mit Wärmepumpe  
Baujahr: 2022  
Zustand: sehr gut  
Garage: 2  
HWB: 35.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
FGEE: 0.75

---







## **GUTSCHEIN** für eine Bewertung Ihrer Immobilie im Rahmen eines unverbindlichen Beratungsgesprächs\*

### **Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Seit **30 Jahren** stehen wir unseren Kunden mit unserem Know How zur Seite – und das vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe. In einem unverbindlichen Beratungsgespräch\* evaluieren wir Ihre Vorstellungen, bewerten Ihre Immobilie und besprechen gemeinsam die Möglichkeiten am aktuellen Immobilienmarkt.

Nach erfolgter Auftragserteilung organisieren wir sämtliche dazu erforderlichen Dokumente, bewerten Ihre Immobilie, koordinieren Besichtigungstermine und organisieren die Vertragsabwicklung. Die gesetzliche Maklerprovision wird erst bei Vertragsunterzeichnung tragend und orientiert sich am Verkaufspreis des Objektes.

**Wird eine Bewertung in Erbschafts- oder Steuerangelegenheiten benötigt, erstellen wir gegen einen geringen Kostenersatz ein schriftliches Kurgutachten.**

*Kontaktieren Sie uns unverbindlich:*

**IMMOBILIEN  
MÖRTL**  
REAL ESTATE  
[www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at)

3040 Neulengbach, Wiener Straße 5  
3002 Purkersdorf, Linzerstraße 2 02231/678 48  
[moertl@immobilien-moertl.at](mailto:moertl@immobilien-moertl.at)  
**Tel. 027 72/541 60**



\* Keine Gutscheine im B. 11.12.2021 gültig. Keine Anbahnung möglich.

Mit der Nutzung unserer Webseite erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies zur Analyse unserer Besucherzahlen verwenden. Mehr Informationen zu den verwendeten Cookies erhalten Sie unter: [Datenschutzerklärung](#)

OK