

## 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: **2587/3348**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3040 Neulengbach**  
Kaufpreis: **€ 195.000,-**  
Wohnfläche: **81,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### "IN KAUFABWICKLUNG!" 3-ZIMMERWOHNUNG MIT GARAGE UND LOGGIA IN ZENTRUMSNÄHE

3-ZIMMERWOHNUNG MIT GARAGE UND LOGGIA IN ZENTRUMSNÄHE

Diese 3-Zimmerwohnung liegt im 2. Stock (ohne Lift) mit sehr schönem Ausblick, das Zentrum und den Bahnhof erreicht man in wenigen Gehminuten auch der Radweg Tulln-Laaben führt direkt an der Wohnhausanlage vorbei. Die Wohnung selbst benötigt ein wenig Zuwendung, vor allem die Küche und das Bad sind schon in die Jahre gekommen.

AUSSTATTUNG: Baujahr 1981, Kunststoffenster mit Rollläden, Ölzentralheizung, Einbauküche, TIEFGARAGENPLATZ

RAUMAUFTEILUNG: Vorraum, WC, Bad, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche, Wohnzimmer mit Ausgang auf die ostseitige Loggia

ENERGIEKENNZAHLE: HWB 87,56 kWh/m<sup>2</sup>a

#### MONATLICHE KOSTEN:

Betriebskosten EUR 143,50  
Rücklage EUR 86,67  
Verwaltungskosten EUR 27,64  
Heizkosten EUR 78,21  
Umsatzsteuer EUR 17,11 10%  
Umsatzsteuer EUR 15,64 20%  
Gesamtsumme EUR 368,77 inklusive Umsatzsteuer und Heizkosten

LAGE: ruhige Wohnlage mit schönem Ausblick, direkt am Radweg, 1 km vom Bahnhof, 500 m vom Zentrum mit allen Infrastruktureinrichtungen wie Geschäften, Banken, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Die Freizeit- und Sporteinrichtungen wie Fußball- und Tennisplätze und das Freibad sind mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar.

Fragen Sie unverbindlich Ihr Finanzierungsmodell an: <https://www.immobilien-moertl.at/finanzierung>

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolfgang Mörtl unter 0664-5368700 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: € 195.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: 81,00 m<sup>2</sup>  
Loggiafläche: 7 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	sofort
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Anzahl der Loggien:	1
Möblierung:	Küche
Heizung:	Zentralheizung mit Öl
Baujahr:	1981
Zustand:	befriedigend
Garage:	1
HWB:	87.56 kWh/(m <sup>2</sup> a)
FGEE:	1.69

---

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum, Aussichtslage

---





## 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**  
für Wien  
[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  
**Tel. 027 72/541 60**



\* Keine Gebühren bei 027 72 202 3000  
Keine Immobilien 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