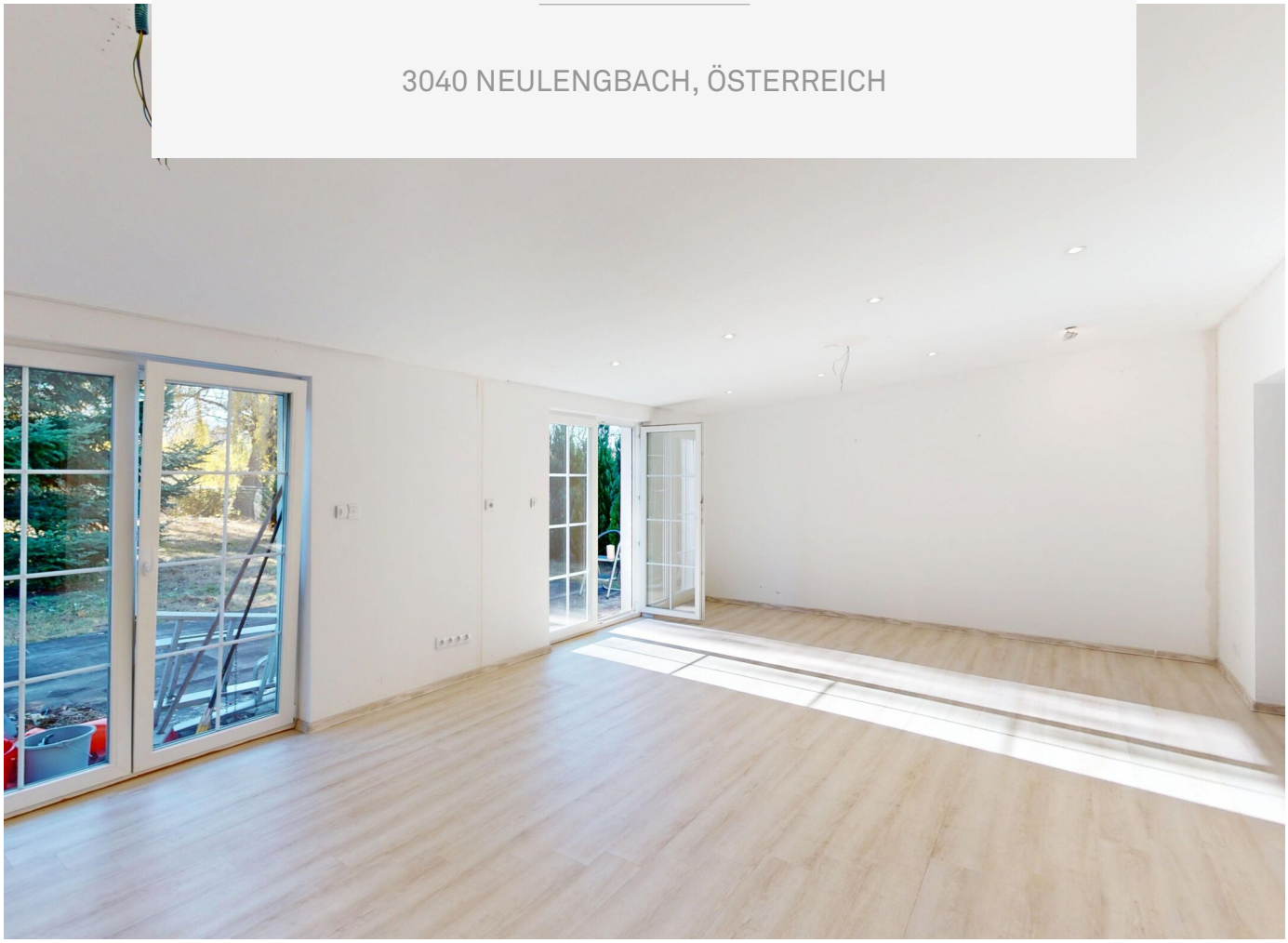
OBJEKT
60566

AKKADIA
IMMOBILIEN

MODERNER BUNGALOW IN ABSOLUTER RUHELAGE – NEULENGBACH

3040 NEULENGBACH, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	87,55 m²
Nutzfläche	91,24 m²
Grundstücksfläche	1.022 m²
Keller	12 m²
Zimmer	4
Bäder	1
WC	1
Gärten	1 / 925 m²
Terrassen	1 / 32 m²
Zustand	teilrenoviert
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Boden:	Parkett
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung, Fußbodenheizung

KOSTEN

Kaufpreis	339.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf G 253 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor D 2,31

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Inmitten einer idyllischen Grünlage präsentiert sich dieser charmante Bungalow als ideales Zuhause für alle, die Ruhe, Natur und Wohnkomfort verbinden möchten. Auf einem großzügigen Grundstück von über **1.000 m²** genießen Sie viel Freiraum, Privatsphäre und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die rund **90 m² Wohnfläche** umfassen **4 gut geschnittene Zimmer**, die sich perfekt als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume eignen. Eine **neuwertige Küche** sorgt für modernen Komfort und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Bungalow ist **bezugsfertig**, es sind jedoch einige kleinere Arbeiten einzuplanen: die Fertigstellung der Terrasse, **Ausbesserungen am Parkettboden** sowie **kosmetische Arbeiten an der Fassade**, die nicht mehr neuwertig ist. Abgesehen davon präsentiert sich das Haus in sehr gutem Zustand.

Die bereits angelegte **großzügige Terrasse** bietet viel Platz für gemütliche Stunden im Freien, während der wunderschöne, weitläufige **Garten** mit seinem satten Grün ein besonderes Highlight für Naturliebhaber darstellt.

Highlights im Überblick:

- Absolute Ruhelage im Grünen
- Über 1.000 m² Grundstück
- Ca. 90 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Neuwertige Küche
- Großzügige Terrasse (Fertigstellung noch erforderlich)
- Wunderschöner, großer Garten
- Parkettböden mit kleineren Ausbesserungsarbeiten
- Fassade nicht neuwertig
- Bezugsfertig, insgesamt sehr guter Zustand

Ein perfektes Zuhause für Familien, Ruhesuchende oder alle, die die Vorzüge eines

modernen Bungalows in einer der beliebtesten Wohnlagen Neulengbachs schätzen.

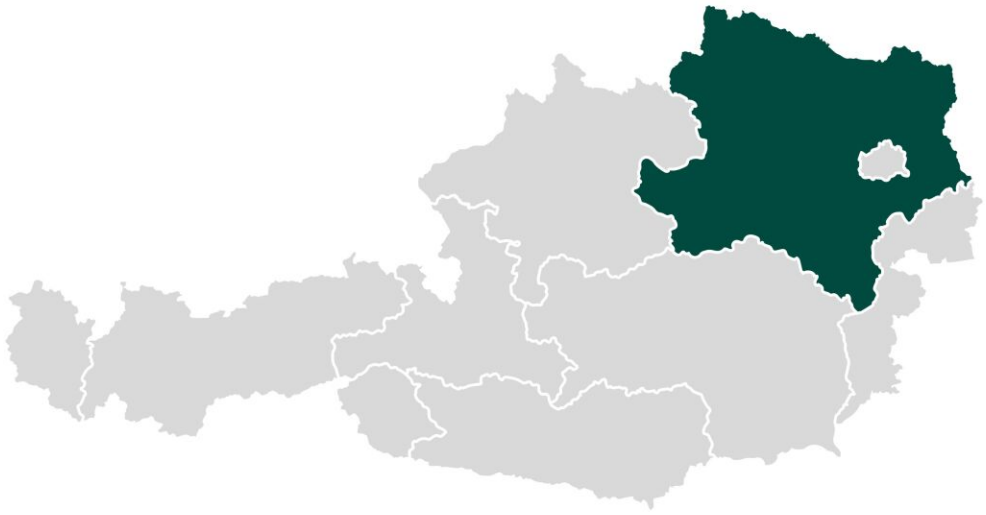
Gerne stelle ich Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbare einen Besichtigungstermin!



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DIE LAGE

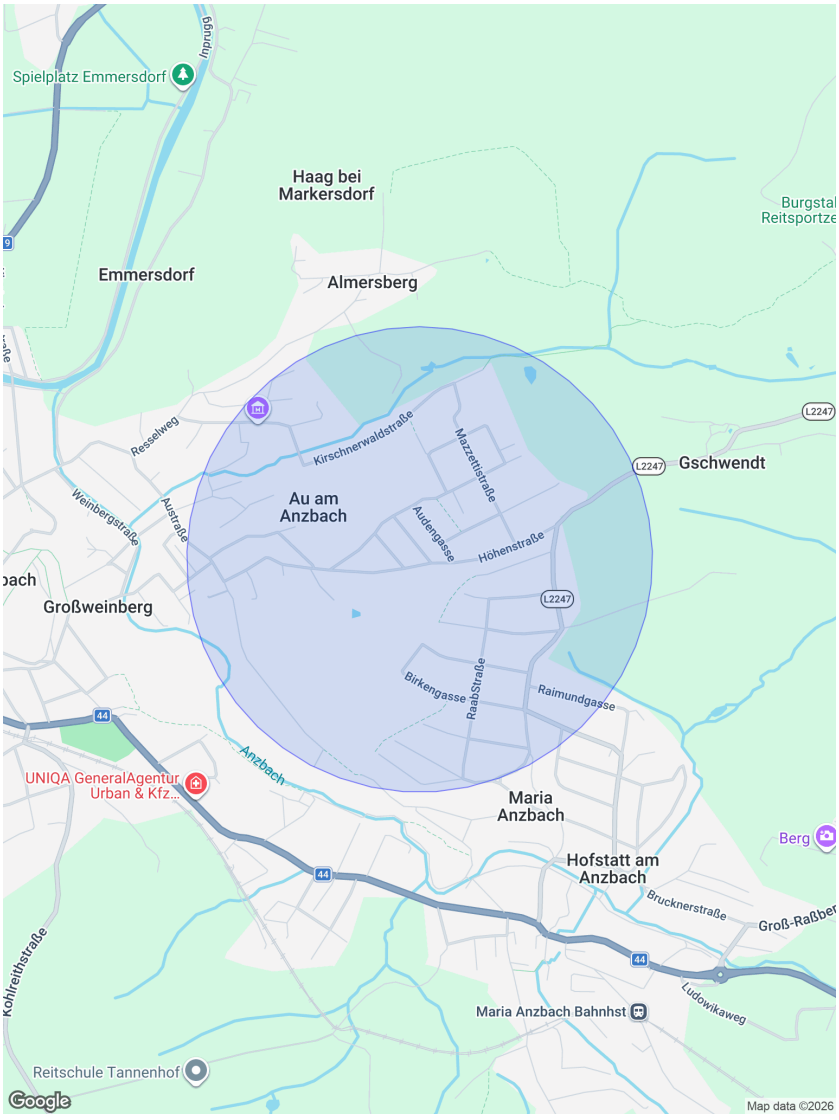
Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Der Bungalow befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnlage von Neulengbach, umgeben von viel Natur und minimalem Verkehr. Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar. Dank guter Verkehrsanbindung sowie Nähe zum Bahnhof Neulengbach bleibt man trotz Ruhelage bestens angebunden. Ideal für alle, die Natur, Privatsphäre und praktische Infrastruktur kombinieren möchten.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	8.500 m

Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	2.000 m

Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.500 m

Verkehr

Bus	1.500 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

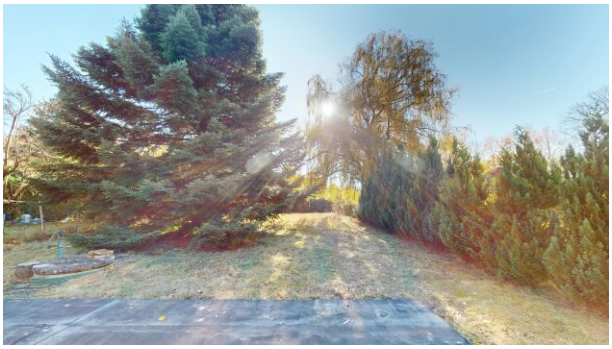
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

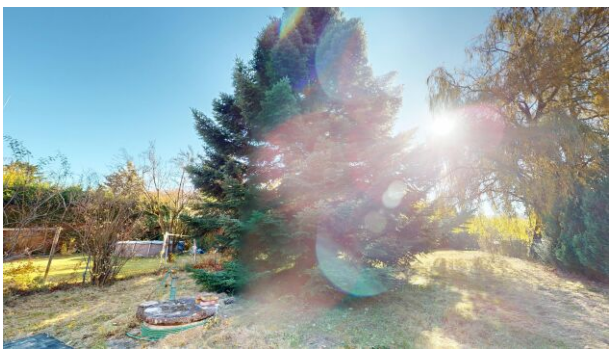
AKKADIA
IMMOBILIEN

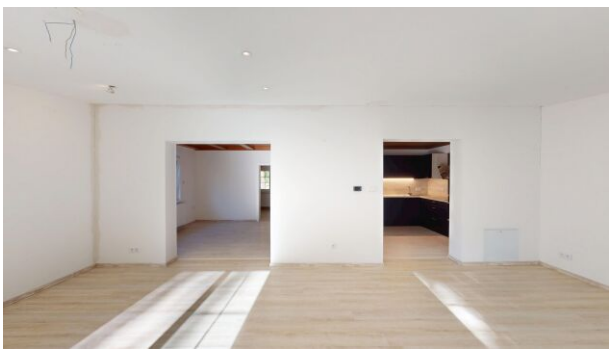
ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

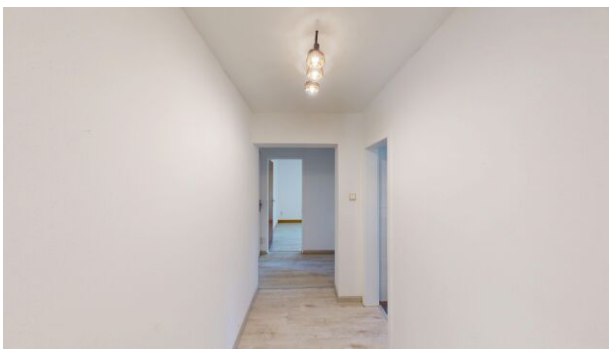
AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

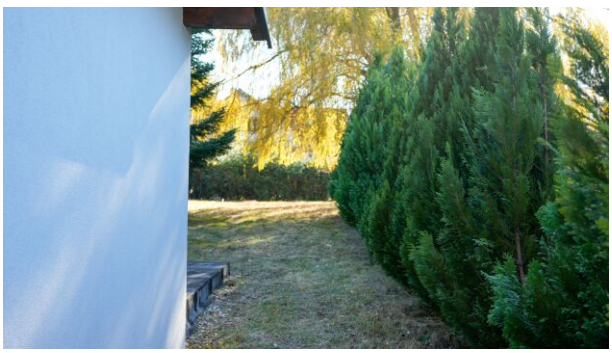
ANSICHTEN







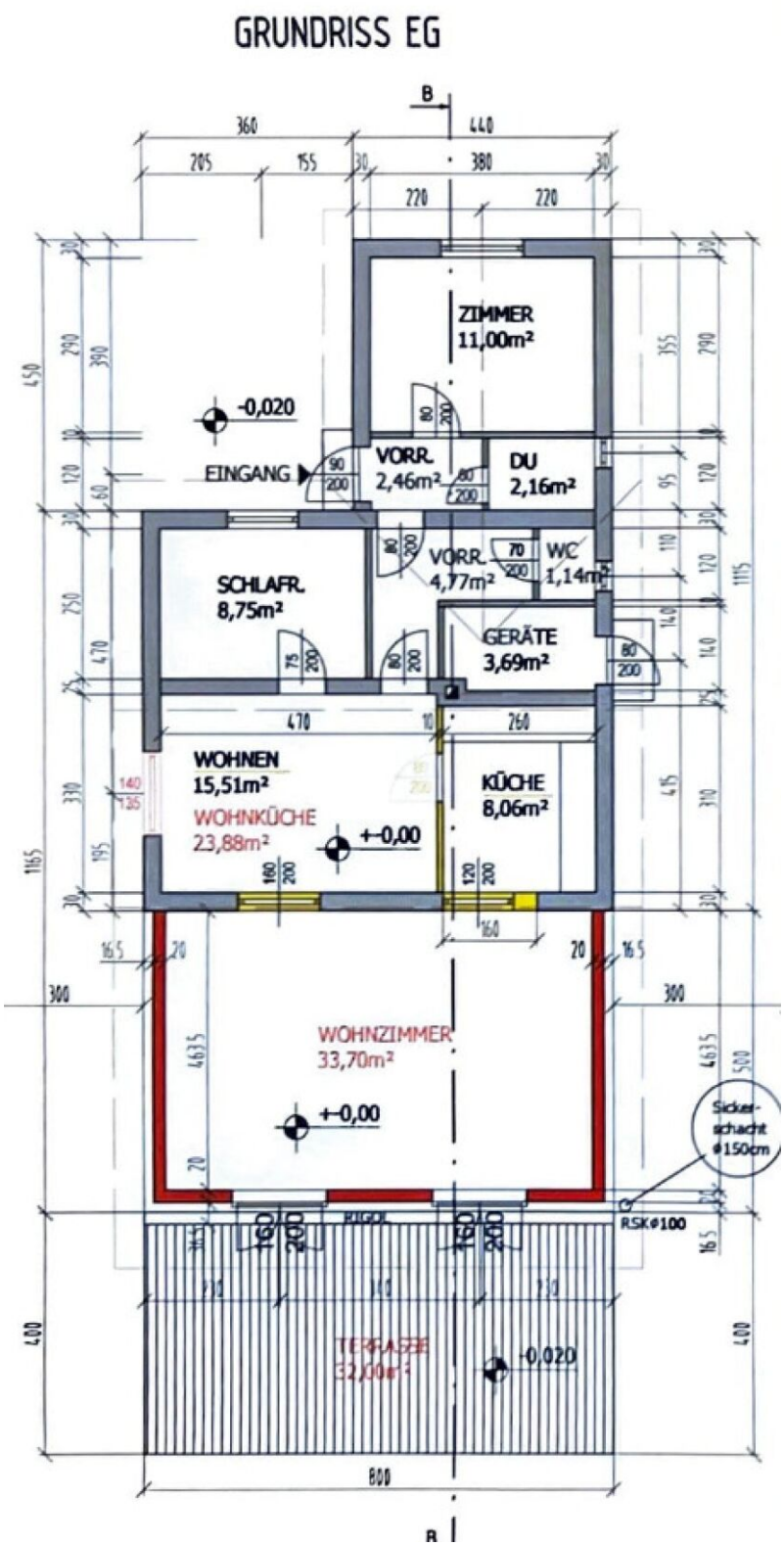




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

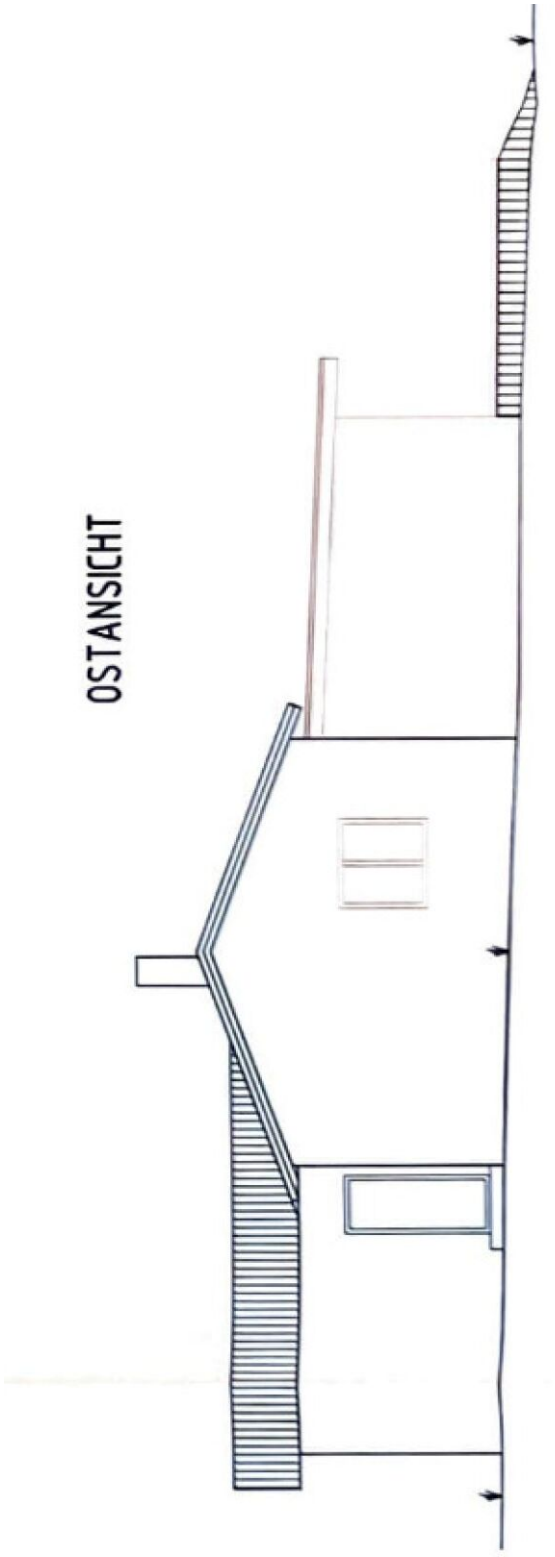
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

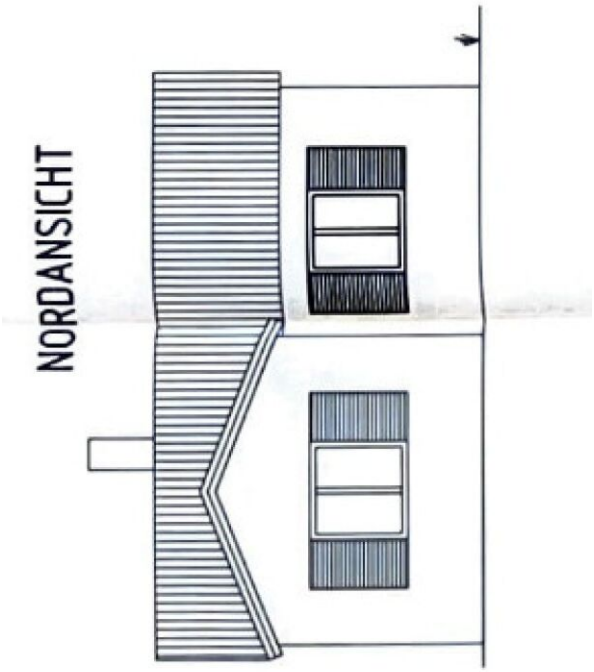
AKKADIA
IMMOBILIEN

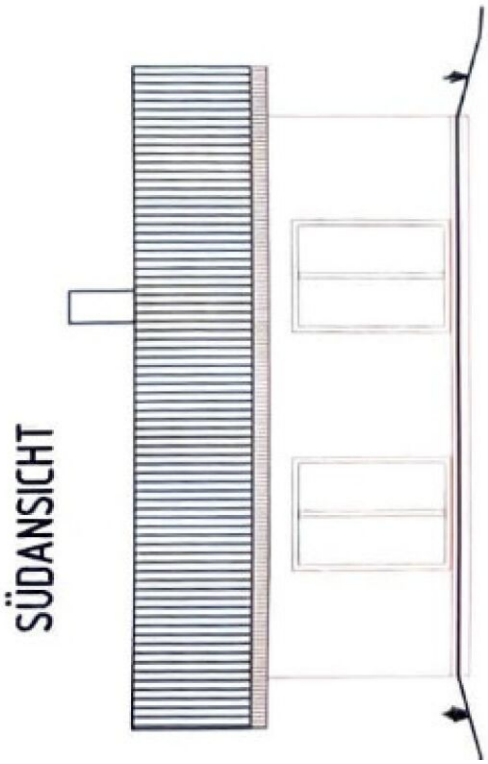
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

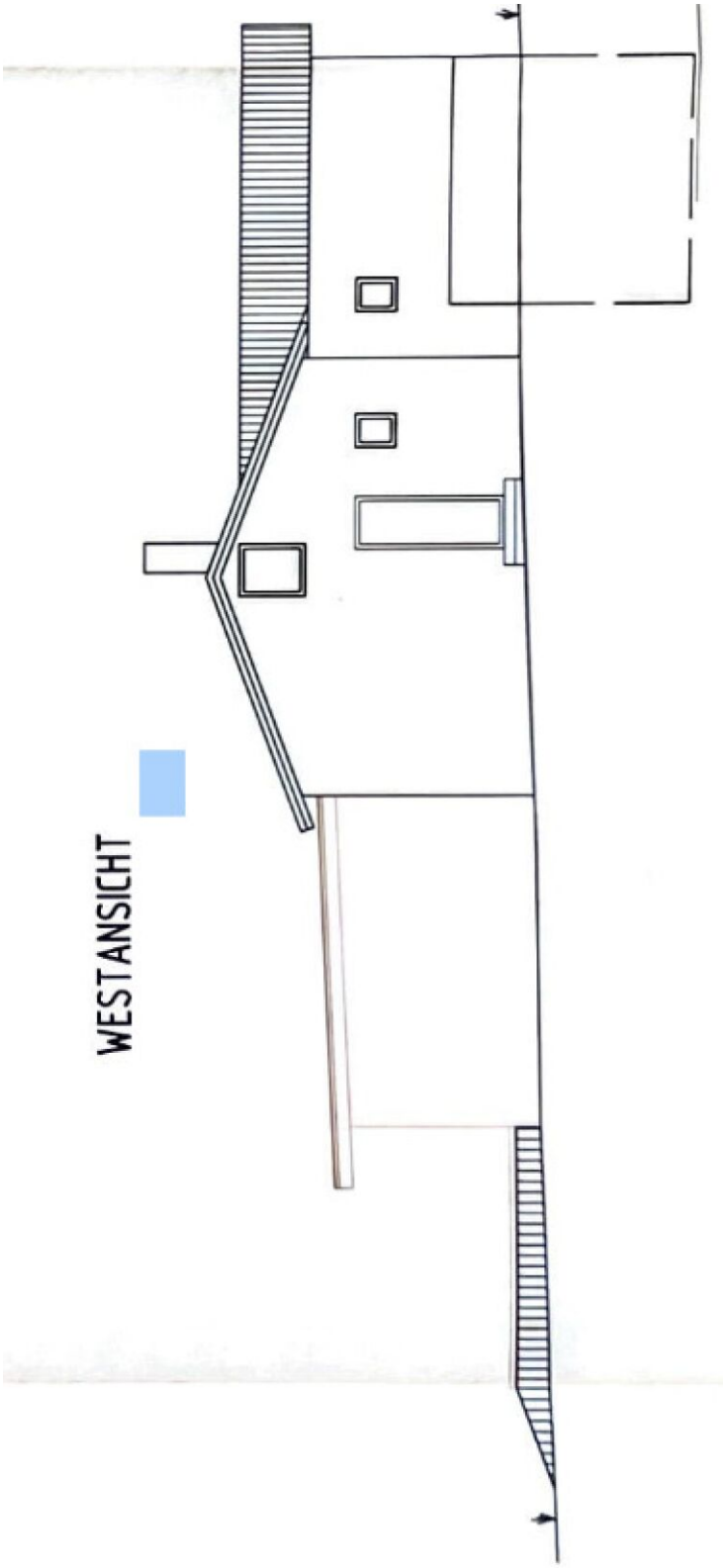
PLAN





AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

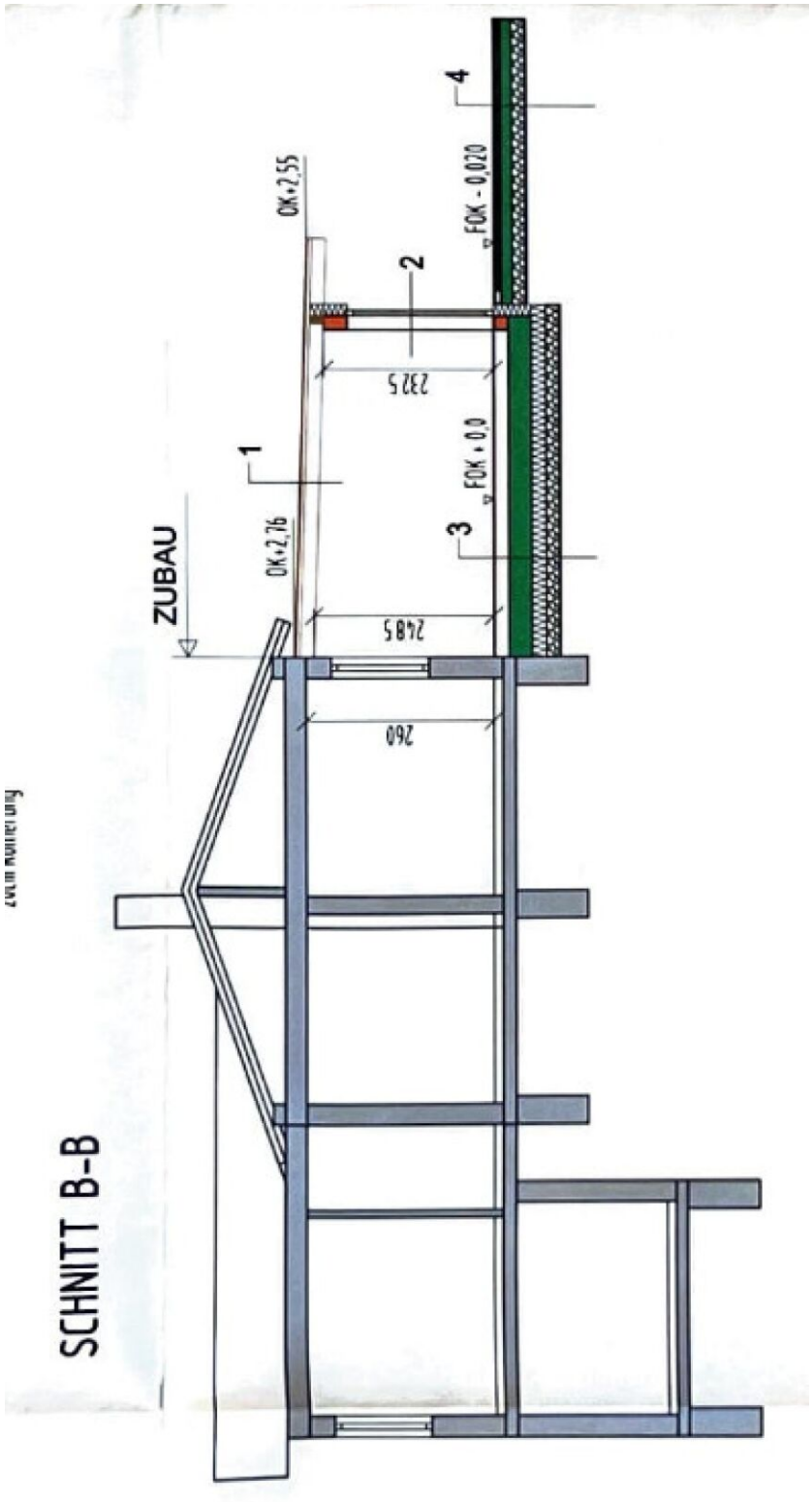
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA
IMMOBILIEN



KONTAKTDATEN



Herr Markus Sieber

+43 680 111 11 83
markus.sieber@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.